

N. 25

COMUNE DI PISA

ALLEGATO 5

08 AGO. 2002

PIANO DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI IN PISA  
VIA VOLTURNO 56-58-60 SEDE DELL'ISTITUTO  
EUROPEO DI MEDICINA E GENETICA  
BIOMOLECOLARE

COMMITTENTE

M.G.M. BIOTECNOLOGIE S.R.L.



IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)

PROPRIETÀ

ISTITUTO FITOTERAPICO ITALIANO

Dr. C. Testi

PROGETTISTA

DR. ING. FRANCESCO MANETTI

COLLABORATORI

DR. ARCH. ROBERTO AGOSTINI

DR. ARCH. ALESSANDRA ROSSI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGGIO 2002

ARCHING STUDIO  
MARTINELLI • MANETTI • AGOSTINI  
VIA S. FREDIANO 12 - PISA 56126 Tel. 050/579787 Fax 050/3137495 E-MAIL: arcstu@tin.it

**Indice**

<b>Art. 1 - Campo di applicazione</b>	<b>PAG. 1</b>
<b>Art. 2 - Finalità</b>	<b>PAG. 1</b>
<b>Art. 3 - Destinazioni d'uso ammissibili</b>	<b>PAG. 2</b>
<b>Art. 4 - Dati urbanistici di riferimento</b>	<b>PAG. 2</b>
<b>Art. 5 - Modalità attuative e tempi di attuazione</b>	<b>PAG. 5</b>
<b>Art. 6 - Individuazione dei fenomeni di degrado</b>	<b>PAG. 6</b>
<b>Art. 7 - Norme tecniche per gli interventi a scala edilizia</b>	<b>PAG. 6</b>
<b>Interventi di manutenzione straordinaria</b>	
<i>Coperture</i>	<b>PAG. 6</b>
<i>Pavimentazioni</i>	<b>PAG. 7</b>
<i>Finiture, intonaci e decorazioni pittoriche</i>	<b>PAG. 7</b>
<b>Interventi di nuova realizzazione</b>	
<i>Chiusura delle volumetrie con vetro strutturale</i>	<b>PAG. 8</b>
<i>Reti impiantistiche</i>	<b>PAG. 8</b>
<b>Art. 8 - Compatibilità in rapporto a situazioni di fragilità territoriale.</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>Art. 9 - Rapporti con l'Amministrazione Comunale.</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>PAG. 10</b>

**Art. 1 - Campo di applicazione**

La disciplina del presente Piano di Recupero di iniziativa privata, si applica ai fabbricati che si attestano su via Volturmo in corrispondenza dei numeri civici 56, 58, e 60 individuati al N.C.E.U. nel Foglio di mappa 123 particella 110 sub. 1 e 2 e relativo resede a comune e particella 109 e 416 graffate.

L'ambito del Piano di Recupero è individuato cartograficamente con apposita simbologia nello stralcio della carta 2000 dell'AGES, riportato come allegato alle presenti norme.

**Art. 2 - Finalità**

La specifica disciplina del Piano di Recupero, si è resa necessaria per consentire funzioni specialistiche attraverso un complesso d'interventi di recupero sui fabbricati esistenti di cui all'articolo precedente, e di nuova realizzazione di volumetrie interrato;

La scala di maggior dettaglio del P.d.R. rispetto al Regolamento Urbanistico, permette di individuare tipologie d'intervento tali da adeguare le nuove funzioni alle esigenze di recupero e valorizzazione degli immobili e degli spazi aperti.

Si rende quindi possibile, esclusivamente per necessità d'adeguamento distributivo e funzionale, la copertura di una corte interna per la creazione di collegamenti verticali e relativi spazi di distribuzione (scale) la realizzazione di volumi esterni per la creazione di vani ascensori e relativi spazi di distribuzione, anche per l'accessibilità ai portatori di handicap, altrimenti incompatibili con le caratteristiche tipologiche e distributive dell'edificio.

Inoltre, alla possibilità di realizzazione di autorimesse interrate per il reperimento di posti auto sul lotto, di cui al R.U, viene associata la previsione di speciali volumi tecnici interrati per lo stoccaggio di reperti organici di analisi a temperature molto basse, altrimenti realizzabili all'interno degli edifici esistenti con interventi tali da compromettere l'impianto tipologico e distributivo, oltre che un difficile e complesso inserimento degli impianti.

L'interesse da parte della società M.G.M. per una sede in edifici di una certa rappresentanza è data dalla notevole risonanza a livello nazionale ed internazionale per le attività svolte dal centro di ricerca.

Il nuovo Istituto ha come finalità l'applicazione e lo sviluppo delle metodiche di biologia molecolare nei settori in cui queste sono oggi indispensabili, quali la medicina e l'agricoltura e l'allevamento animale.

Le attività dell'MGM sono tre:

- la fornitura di esami di laboratorio per finalità pratiche e per laboratori di ricerca.

- lo sviluppo di proprie attività di ricerca, in particolare finalizzate alla risoluzione di problemi di ordine applicativo.
- lo sviluppo di una intensa attività culturale e di formazione, in collaborazione con Istituzioni di vario tipo, come Università ed Organismi Regionali.

Considerando l'assenza di altre iniziative con simili finalità ed organizzazione, l'MGM tende a porsi al servizio di una comunità più ampia possibile, in termini sia nazionali che internazionali. Questo obiettivo viene raggiunto mediante una struttura di marketing ben definita ed organizzata e l'utilizzo ottimale dell'informatica.

#### **Art. 3 – Destinazioni d'uso ammissibili**

Il Regolamento Urbanistico con specifica campitura, individua per i due edifici esistenti destinazioni d'uso per servizi privati di interesse pubblico, (sedi di enti, società, consorzi ecc.); per gli spazi aperti, oltre a possibili sistemazioni a verde, il R.U. individua la possibilità di trasformazione in parcheggio da poter realizzare interrato di cui al Tit. IV art. 10.4.

La presente disciplina conferma le previsioni del R.U. ad eccezione di quanto previsto per gli annessi separati dal corpo di fabbrica principale ( part. 110 sub. 2) per cui oltre che la destinazione del R.U. residenziale si prevede anche la stessa destinazione degli edifici ad essi afferenti.

Inoltre per quanto riguarda le volumetrie da realizzare interrate oltre alla destinazione del R.U. per parcheggio è possibile la previsione di destinazioni a magazzino per lo stoccaggio di materiali speciali, fino al 35% della superficie utile totale interrata, e subordinatamente, alla dimostrazione che tali superfici possano essere successivamente adeguate senza interventi pesanti come posti auto. L'adeguamento è prescritto al momento in cui cessa la necessità di magazzini specialistici altrimenti soddisfacibile.

#### **Art. 4 – Dati urbanistici di riferimento**

Il R.U. individua per i due fabbricati soggetti alla presente disciplina, opportune categorie d'intervento differenziate, in rapporto alle caratteristiche storico tipologiche così come sono emerse all'interno del quadro conoscitivo del P.d.R., e precisamente:

- l'edificio più antico corrispondente al nucleo originario è individuato come II° elenco: edifici di interesse storico assimilati al I° elenco.
- le crescite successive a totale chiusura della chiostra interna sono invece individuate come III° elenco, edifici di interesse storico.

Gli interventi compatibili ai sensi del art. 4.3 del Tit. IV delle norme del R.U. sono rispettivamente, fino alla categoria C2 per il II° elenco e fino alla categoria D1 per il III° elenco.

Tutti gli interventi previsti sui due fabbricati esistenti si configurano all'interno di tali categorie prescritte, con particolare attenzione, attraverso indagini di carattere storico-tipologico, all'eliminazione di fenomeni di degrado (superfettazioni) e alla dotazione impiantistica, sia per consentire una migliore accessibilità agli spazi di relazione, sia in rapporto alle specifiche esigenze distributive ed impiantistiche.

Al fine di consentire una adeguata dotazione di servizi ed impianti a norma delle vigenti normative sui luoghi di lavoro, il P.d.R. prevede il nuovo inserimento dei seguenti collegamenti verticali:

- **vano ascensore interno** in corrispondenza delle scale esistenti, utilizzando vani secondari, nell'unica posizione che consente di raggiungere all'esterno dell'edificio per l'ultimo tratto di circa 4 ml l'altana posta al 3° piano; si prevede un aumento di volumetria per complessivi 7 mc al di fuori della sagoma dell'edificio, posizionato in modo tale da ridurne al minimo la visibilità ; tale ascensore non ha le caratteristiche di accessibilità ai sensi della L.13/89 e non è possibile individuare all'interno degli edifici uno altro spazio con tali caratteristiche senza intaccare l'impianto distributivo e storico degli edifici parti strutturali
- **vano di distribuzione verticale esterno**, realizzato in volume autonomo sul prospetto tergale; Il posizionamento è stato volto a raccordare l'impianto distributivo esistente con i nuovi spazi di distribuzione ai vari piani, con particolare attenzione, attraverso l'utilizzo di superfici di tamponamento in vetro strutturale, a non interagire con la percezione visuale interno/esterno, impostata sul riferimento della palma esistente; il vano dell'ascensore è stato posizionato lateralmente a tale asse visuale in modo da non occluderne la vista; dal piano terra inoltre una scala collega i volumi interrati destinati ad autorimessa e magazzini. L'ascensore ha le caratteristiche di accessibilità richieste dalla L.13/89.

Complessivamente la volumetria necessaria è di 311mc, con un aumento di superfici accessorie per zone di distribuzione di 23 mq al piano terra e di complessivi 24 mq al piano primo e secondo

- **chiusura della chiostra interna come vano di distribuzione verticale** al fine di consentire la fruizione dei vani adibiti a laboratori e ad aula didattica, disimpegnando così il collegamento fra i due edifici sia al piano terra che primo senza intaccare

l'unitarietà degli ambienti interni. Il p.g.r. prevede la chiusura della chiostra interna, con tipologie di copertura tali da ottenere la massima trasparenza (vetro strutturale); all'interno della chiostra si prevede l'inserimento di una scala e dei relativi ballatoi, con struttura autonoma rispetto alle pareti perimetrali, e realizzati anch'essi in vetro strutturale, consentendo la distribuzione dei vani al piano terra e primo, oltre a garantire una adeguata via di fuga.

Complessivamente l'aumento di volumetria per la chiusura della corte tra i due edifici, al netto del volume della scala esistente soggetto a demolizione, è di 570 mc con un aumento di superficie per vani accessori di distribuzione di 63 mq al piano terra, e di 33 mq per ballatoi al piano primo. Per quanto riguarda il dimensionamento volumetrico per la chiusura della chiostra, l'andamento curvilineo dei vetri sospesi potrà subire variazioni in più o in meno in rapporto ad esigenze strutturali del tipo di copertura, oltre che per la posizione di altre aperture sui prospetti interni risultanti dalla spicconatura degli intonaci.

Il P.d.R. prevede inoltre i seguenti interventi:

- **realizzazione di soppalco nei locali magazzino e deposito** posti nel fabbricato autonomo al margine sud delle pertinenze, in cui date le altezze, al fine di ottenere maggiori superfici di stoccaggio, si prevede un aumento di superficie di 53 mq, su una superficie utile complessiva di 73 mq al piano terra, con collegamento verticale tramite scala e montacarichi.
- **realizzazione di autorimessa e magazzini interrati** prevista al margine nord- est del lotto di pertinenza con unica rampa di accesso da via voltorno; il P.d.R. prevede il collegamento coperto con i fabbricati esistenti tramite il vano di distribuzione realizzato sul prospetto tergale; si prevede la realizzazione di magazzini speciali che necessitano di essere interrati, in modo da consentire dotazioni impiantistiche particolari (celle frigorifere ad azoto che raggiungono temperature molto basse) fino al 35% della superficie interrata complessiva; le superfici a magazzino e deposito dovranno essere realizzate in modo tale da rendere possibile senza interventi strutturali la riconversione ad autorimessa, nel momento in cui sia dimostrata la non necessità ai fini dello stoccaggio di materiali.

*Dati complessivi di dimensionamento*

<b>volume totale esistente</b>	<b>mc</b>	<b>8986</b>
volumi che si configurano come superfetazioni da demolire	mc	111
volume chiusura corte interna	mc	653.5
volume vano ascensore esterno	mc	311
volume ascensore interno al terzo piano	Mc	6.50
<b>volume in aumento totale</b>	<b>mc</b>	<b>860</b>
aumento di volumetria in percentuale su quella esistente	%	9.50

superfici accessorie di distribuzione in aumento	mq	186.6.
superfici accessorie di distribuzione in diminuzione	mq	18
nuove superfici per magazzino e deposito fuori terra	mq	53
nuove superficie utile per magazzini e depositi interrati	mq	110
nuove superficie utile per autorimessa interrata	mq	261
superficie interrata utile complessiva	mq	371
volume complessivo utile interrato	mc	1188

Tutti i dimensionamenti sono plausibili di variazioni in più o in meno nell'ambito del 5% rispetto ai valori indicati nelle presenti norme per le volumetrie e superfici fuoriterra e nell'ambito del 10% per le superfici ed i volumi interrati.

**Art. 5 – Modalità attuative e tempi di attuazione**

Tutti gli interventi previsti, di cui agli articoli precedenti, fanno parte di un'unica unità d'intervento.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 a) a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero gli interventi previsti potranno essere effettuati su presentazione di Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 52/1999.

I tempi di attuazione sono quelli di legge previsti per la realizzazione di interventi edilizi a seguito di attestazione di conformità, entro i tre anni dalla data di validità della D.I.A..

Nel caso gli interventi si discostino da quanto previsto dallo strumento attuativo, per particolari esigenze tecniche, tali però da configurarsi come modifiche sostanziali delle previsioni del piano, questi potranno essere realizzati a seguito del rilascio di concessioni o autorizzazioni.

**Art. 6 – Individuazione dei fenomeni di degrado**

Dall'analisi storica delle varie fasi di realizzazione dell'immobile sono stati individuati quali fenomeni di degrado funzionale, distributivo, igienico, rispetto al processo tipologico evolutivo, le seguenti superfetazioni:

- la scala presente nella corte interna, che dal punto di vista dell'accessibilità al primo piano non permette adeguamenti alle normative vigenti, oltre a intercludere la possibilità di collegamento diretto della corte interna con via Volturmo, come era originariamente; la relativa volumetria di chiusura della scala di epoca ancora più recente, con tamponamento delle arcate della trifora, sia sul prospetto interno della corte sia su via Volturmo.
- La volta a botte realizzata in corrispondenza dei mezzanini collegati al corpo scala principale, per realizzazione di un ulteriore piano intermedio sopra il corridoio di collegamento tra la corte interna e il vano scala dell'edificio più antico; l'altezza in questo vano è pari a 2.30 cm nel punto più alto, che non consente alcun utilizzo come vano di distribuzione.
- Il vano accessorio autonomo realizzato in epoca recente nelle pertinenze, posto in corrispondenza del cancello di sinistra ed in aderenza con l'edificio confinante di altra proprietà.
- Tamponamenti di alcune finestre ad arco dell'altana posta al terzo piano i cui prospetti erano caratterizzati da due aperture per lato; tali aperture sono ancora leggibili malgrado l'intervento di tamponamento.

Per tutte le superfetazioni come sopra individuate, al fine di consentire, in rapporto alle nuove esigenze funzionali, opportuni interventi di ripristino delle condizioni originarie documentate nella relazione storica, si prevede la possibilità di demolizione, finalizzando le volumetrie perdute agli interventi di ampliamento relativi alla chiusura della corte interna e alla realizzazione del vano ascensore esterno.

**Art. 7 – Norme tecniche per gli interventi a scala edilizia****Interventi di manutenzione straordinaria***Coperture*

Tutte le coperture degli edifici esistenti devono avere il manto in laterizio mantenendo quello attuale sia come tipologia che come materiali, con le seguenti differenziazioni:



- per l'edificio più antico, compreso il passaggio di collegamento su via Volturno caratterizzato dalla trifora, deve essere mantenuta l'orditura lignea con sostituzione delle parti ammalorate, lo scempiato in mezzane ed il manto in coppi ed embrici;
- per l'edificio più recente che ha subito interventi di trasformazione, il manto di copertura può essere mantenuto come quello attuale in tegole marsigliesi, con la sola modifica della tipologia di gronda, all'interno della corte, da realizzare con sagoma a guscio e grondaia di raccolta posta all'interno delle murature;
- per gli annessi posti nelle pertinenze dovrà essere mantenuto il manto di copertura attuale in coppi ed embrici.

### *Pavimentazioni*

Per quanto riguarda le pavimentazioni all'interno degli edifici attraverso uno specifico rilievo dettagliato sono state individuate quelle originarie in mezzane di cotto, quelle relative ad interventi di trasformazione interna dei primi del novecento, ormai consolidate in rapporto anche a decorazioni pittoriche coeve, quelle che purtroppo sono state sostituite recentemente ed incongrue al tipo.

Nelle tavole dello stato attuale con appositi codici riportati in legenda sono indicate le tipologie di pavimentazione e le relative condizioni di conservazione; nelle tavole di progetto con la sigla "rest" sono individuate le pavimentazioni di pregio soggette a mantenimento e restauro.

Tutte le altre pavimentazioni, dove necessario, possono essere sostituite esclusivamente con utilizzo di materiali congrui al tipo, in analogia a quelle originarie esistenti e relativamente alle diverse parti dell'edificio.

Per quanto riguarda i locali destinati a laboratori, per ragioni di igieniche e di impermeabilizzazione degli ambienti, si prevede la posa in opera di pavimentazioni gommate perfettamente a tenuta, sopra quelle esistenti; tali pavimentazioni garantiscono la completa reversibilità al momento della loro eliminazione, mantenendo quella sottostante.

### *Finiture, intonaci e decorazioni pittoriche*

Tutte le decorazioni pittoriche, sulle pareti e sui soffitti, ancora a vista, devono essere opportunamente mantenute con tecniche del restauro; per quanto riguarda gli ambienti destinati a laboratori, in rapporto ai requisiti di astaticità, essendo le decorazioni pittoriche sottostanti alle successive imbiancature, si prevede la ritinteggiatura unitaria con colori chiari; per il passaggio delle reti impiantistiche si è avuto cura di ridurre al minimo le forature

realizzandole in quelle posizioni che hanno meno rilevanza negli apparati decorativi sottostanti.

Per quanto riguarda il piano secondo sottotetto, negli ambienti in cui sono ancora evidenti le decorazioni murarie dei primi del novecento in parete, dato che le controsoffittature non sono più esistenti e quindi si è perduta l'unitarietà dell'apparato decorativo, si prevede il mantenimento e recupero delle parti meglio conservate, e la tinteggiatura del rimanente con colori chiari in sottotono rispetto a quelli prevalenti nell'apparato decorativo.

Nel vano scala principale e nel corridoio di ingresso e distribuzione al piano terra, attualmente completamente imbiancati, qualora attraverso opportuni saggi sia rinvenuto un apparato decorativo pittorico di pregio ed in buone condizioni, questo dovrà essere riportato a vista con le tecniche del restauro.

### **Interventi di nuova realizzazione d'impianti e superfici accessorie di distribuzione**

#### *Chiusura delle volumetrie con vetro strutturale*

Tutte le nuove volumetrie per la realizzazione di superfici accessorie di distribuzione avranno copertura e facciate trasparente in vetro strutturale, con dettagli tali da accentuare al massimo l'effetto di trasparenza delle superfici; con le stesse tecniche e materiali si prevede la realizzazione dei ballatoi interni alla corte.

#### *Reti impiantistiche*

Nell'ambito dell'adeguamento del fabbricato alle nuove esigenze specialistiche si prevede l'installazione dell'impianto di aspirazione e trattamento dell'aria nei locali destinati a laboratorio, nella corte interna e nell'aula didattica.

L'impianto dovrà essere realizzato cercando di minimizzare le sezioni delle tubazioni, e il percorso dovrà essere tale da ottimizzare gli attraversamenti murari, passando nello spazio al di sopra dei controsoffitti.

All'esterno del fabbricato si prevede l'installazione di un tratto di tubazione verticale con relativo aspiratore della dorsale principale dell'impianto di trattamento dell'aria col fine di non intaccare l'integrità delle volte interne; la tubazione esterna dovrà essere in rame.

Per la distribuzione degli altri impianti (elettrico, idraulico, condizionamento, cablaggio telematico, allarme ecc.) sarà sfruttato lo spazio sopra il controsoffitto con distribuzione nei locali tramite pareti tecniche attrezzate nei laboratori, sottotraccia nell'edificio più recente, e con canalette esterne negli ambienti di maggior pregio (uffici e disimpegni).

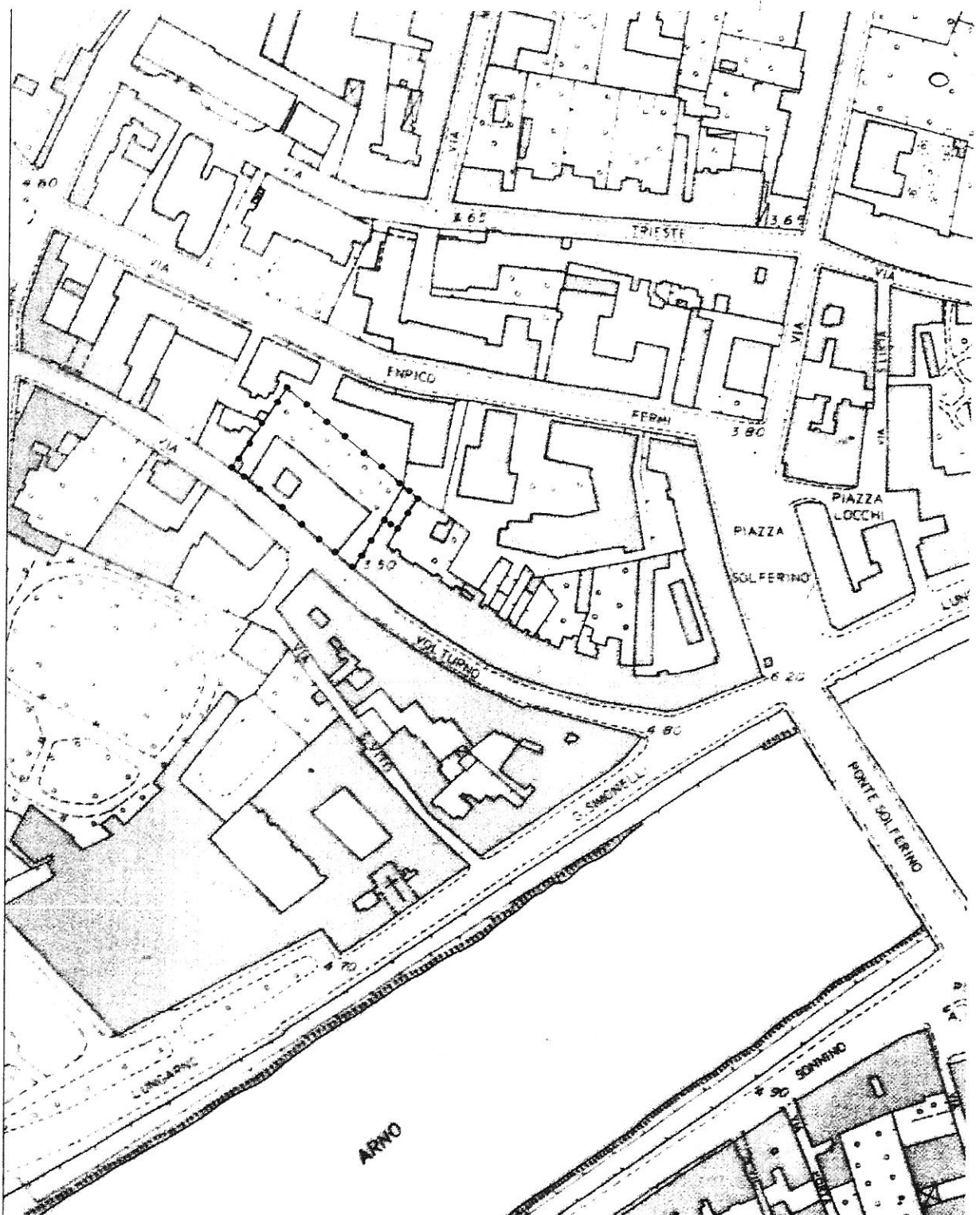
**Art. 8 – *Compatibilità in rapporto a situazioni di fragilità territoriale***

Fa parte integrante delle presenti norme la relazione geotecnica ed idrogeologica, ed i dati che da essa emergono le condizioni di rischio idraulico e i dati geotecnici del terreno.

**Art.9 – *Rapporti con l'Amministrazione Comunale.***

Un apposita convenzione da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune dovrà regolare le eventuali opere da realizzare a scomputo degli oneri o la relativa monetizzazione.

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAMMETRIA SCALA 1-2000