COMMITTENTE

Sig. Piero Tanganelli

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

GGA architecturing&consulting

Giovanni e Gianluca Aquila architetti

ORDINE A.P.P.C. DI FIRENZE
GIANLUCA AQUILA 6281 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

LOCALIZZAZIONE

MONTERONI D'ARBIA - via Siena 18

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE EX ANNESSO RURALE CON INGRESSO DA VIA SIENA 18

DESCRIZIONE TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA TAVOLA

1:100

DATA

23.07.2012

TAVOLA

PdR-I1

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E OBBIETTIVI
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO
ART. 3 – DATI E PARAMETRI COMPLESSIVI
ART. 4 – DESCRIZIONE DEI MATERIALI
ART. 5 – ACCESSIBILITA' E SOSTA
ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE
ART. 7 – INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI
ART. 8 – DISCIPLINA DI P.R.G. E P.S.
ART. 9 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) E FASI DI EDIFICAZIONE
ART. 10 – ELEMENTI CON VALORE PRESCRITTIVO E/O INDICATIVO
ART. 11 – STANDARD URBANISTICI
ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E OBBIETTIVI

Le seguenti norme hanno il compito di disciplinare un Piano di Recupero di iniziativa privata avente ad oggetto la riconversione funzionale di un'area ubicata in via Siena 18 a Monteroni d'Arbia, censita dal P.R.G. come Zona "A" da sottoporre a riqualificazione urbanistica tramite Piano di recupero.

L'intervento in questione tratta un'area cortiva tipica delle propaggini dei centro storici in stretta relazione con la realtà agricola circostante, posta ai margini dell'insediamento lineare lungo la direttrice originaria Cassia nel capoluogo. L'area oggetto di intervento è costituita da un fabbricato principale e da due piccoli annessi minori e vi si accede tramite un passaggio interno che separa gli edifici che si affacciano sulla Cassia da quelli retrostanti sul lato del fiume Arbia.

Originariamente, le costruzioni oggetto di recupero erano utilizzate per l'allevamento dei suini dalla famiglia Tanganelli, che per tre generazioni ha vissuto nell'adiacente podere ed esercitato la suddetta attività negli immobili e nelle aree oggetto del presente P.d.R.

Gli elementi architettonico-edilizi che connotano il complesso (muratura principalmente in mattoni, copertura tradizionale a coppi e tegole a capanna e soprattutto la consistente presenza della trama a "salto di gatto") hanno guidato l'attività progettuale.

Attualmente la proprietà è dei sig.ri Piero Tanganelli per una quota corrispondente a 3/6; Elsa, Fernanda e Roma Tanganelli per una quota corrispondente ad un 1/6 ciascuna ed è loro pervenuta per successione.

Il Piano affronta l'urgente esigenza della trasformazione e del riuso dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

a) Rimuovere un fabbricato ormai collabente, che determina un nucleo di notevole degrado e fatiscenza all'interno del centro abitato del capoluogo, dando definitivo compimento ad un intervento di riqualificazione che ha interessato in negli anni scorsi solo il podere Tanganelli 'disinteressandosi' dell'area oggetto del presente Piano di Recupero;
b) Sostituire, riconvertendolo in residenza, un annesso di tipo tradizionale, sia per materiali che per tipologia, realizzato presumibilmente intorno agli anni '20 del secolo scorso, che si trova tra l'edificato storico lineare, posto lungo il tracciato dell'antica via Cassia, e la fascia anticamente a destinazione agricola posta lungo il fiume Arbia;

c) Soddisfare i più moderni principi di riuso/trasformazione/recupero dell'edificato, nel pieno rispetto delle consistenza edilizia-urbanistica dei fabbricati recuperabili;

d) Proporre un modello di costruzione a ridotto impatto ambientale, sia per la proposta progettuale, che nasce nel rispetto del contesto architettonico all'interno del quale sarà inserita, sia per le caratteristiche tecnologiche del nuovo edificio. Si tratterà infatti di un fabbricato ad elevata efficienza energetica che tende all' autosufficienza mediante il corretto impiego di sistemi passivi di contenimento energetico e attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili quali – ad esempio – sonde geotermiche, pannelli fotovoltaici, solare termico, termo-camini, caldaie a pellet;

e) Costituire un insediamento residenziale a puro carattere familiare, senza fini speculativi, riproponendo un modello antico e caratteristico delle costruzioni del paese, che accoglievano più rami del medesimo ceppo familiare;

f) Migliorare la vivibilità e qualità urbana dell'area, rendendola uniforme alle costruzioni vicine ed aderenti.

Ogni intervento all'interno dell'area oggetto del Piano di Recupero sarà disciplinato dalle presenti norme e dagli elaborati tecnico-grafici che ne costituiscono parte integrante, in cui sono definite le linee progettuali, le modalità di intervento, i criteri di recupero delle volumetrie esistenti in conformità alla vigente normativa urbanistica Comunale e degli altri Enti sovraordinati, nonché le indicazioni dei materiali e delle soluzioni impiantistiche e tecnologiche.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati di quadro conoscitivo

- TAVOLA PdR-B1: Inquadramento dello stato di fatto con indicazione dei vincoli ricorrenti e individuazione dell'area soggetta Piano di Recupero;
- TAVOLA PdR-C1: Dettaglio delle proprietà;
- TAVOLA PdR-C2: Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi;
- TAVOLA PdR-C3: Rappresentazione dello stato attuale degli edifici e del resede di pertinenza. Planimetria Generale Quotata;
- TAVOLA PdR-C4: Rappresentazione dello stato attuale degli edifici e dei terreni – prospetti, sezioni e vista assonometrica schematica degli edifici. Calcolo delle superfici lorde e dei volumi;

- TAVOLA PdR-D1: Documentazione fotografica;
- TAVOLA PdR-E1: Documentazione Storica: Pratiche Catastali precedenti e Atto di Provenienza;

Elaborati di progetto

- PdR-A1: RELAZIONE GENERALE:
    - Obbiettivi del Piano e modalità di attuazione;
    - Indicazione delle categorie di intervento previste;
    - Individuazione dei soggetti operatori;
    - Proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune;
- TAVOLA PdR-F1: Progetto Planivolumetrico: Stato Attuale, Stato di Progetto - Planimetrie;
- TAVOLA PdR-F2: Progetto Planivolumetrico: Stato Attuale, Stato di Progetto, Stato Sovrapposto - Sezioni;
- TAVOLA PdR-F3: Progetto Planivolumetrico: Stato Attuale, Stato di Progetto - Prospetti;
- TAVOLA PdR-F4: Progetto Planivolumetrico: Conteggio dei Volumi – Veduta Assonometrica Schematica;
- TAVOLA PdR-F5: Progetto Planivolumetrico: Stato Attuale, Stato di Progetto – Distanze dai Confini;
- TAVOLA PdR-G1: Relazione di Fattibilità, Programma di Attuazione ed eventuale individuazione di U.M.I.;
- TAVOLA PdR-G2: Unità Minima di Intervento (U.M.I 1);
- TAVOLA PdR-G3: Unità Minima di Intervento (U.M.I 2);
- TAVOLA PdR-G4: Unità Minima di Intervento (U.M.I 3);
- TAVOLA PdR–H1: Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano di Recupero;
- TAVOLA PdR-I1: Norme tecniche di attuazione;
- TAVOLA PdR–L1: Estratti Catastali;
- TAVOLA PdR-M1: Valutazione Ambientale Strategica;
- TAVOLA PdR–N1: Relazione Geologica ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011, N. 53/R;
- TAVOLA PdR–O1: Progetto Planivolumetrico: Stato Attuale, Stato di Progetto – Rendering - Fotoinserimenti

ART. 3 – DATI E PARAMETRI COMPLESSIVI

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- St (superficie territoriale) = 1.190,00 mq; relativa all'intera area oggetto di PdR come individuata nella tavola C1;
- V (volume esistente e max di progetto) = 1.440,50 mc. calcolato quale ingombro del solido geometrico come dettagliato nella tavola C3 e F4;
- Superficie coperta massima mq. 350,00
- Numero massimo di edifici di progetto: 2
- Superficie permeabile minima del lotto mq. 720,00
- Altezza in gronda: ml. 6 per il fabbricato principale e ml. 2.70 per il fabbricato secondario;
- Altezza massima: ml. 7.40 per il fabbricato principale e ml. 4.80 per il fabbricato secondario;
- Posti Auto minimi: almeno 1 per ogni alloggio e comunque non inferiori ai limiti di legge.
- Numero massimo di alloggi: 4.

ART. 4 – DESCRIZIONE DEI MATERIALI

Nel pieno rispetto del contesto architettonico in cui l'intervento si inserisce i materiali utilizzati saranno di tipo tradizionale.

I prospetti saranno interamente rivestiti in mattoni a faccia vista con orditura a cortina "alla Toscana", mentre le coperture, rigorosamente a capanna con colmi in posizione mediana, saranno in tegole e coppi anch'essi "alla Toscana".

Gli infissi esterni saranno in legno di pino di svezia, abete o castagno, verniciato trasparente al naturale, previa mano di preparazione con prodotti impregnanti contro muffe e funghi. In alternativa, al fine di perseguire il massimo efficientamento energetico dell'edificio, potranno essere installati infissi in pvc.

Per gli oscuranti si ricorrerà all'installazione di persiane di materiale analogo a quelle degli infissi.

I portoni di ingresso saranno del tipo blindato da civile abitazione, con pannello di finitura a disegno semplice coordinato con il resto degli infissi e degli oscuranti.

Per gli spazi scoperti è prevista una sistemazione a ghiaia per le superfici carrabili interne, mentre per il giardino è previsto il mantenimento dell'area a verde, mediante la messa a dimora di prato.

Le recinzioni saranno realizzate con muretti in mattoni, a ripetere la medesima orditura della murature del fabbricato, con soprastante ringhiera a disegno semplice.

Lo stesso per i cancelli di accesso sia pedonali che carrabili.

ART. 5 – ACCESSIBILITA' E SOSTA

L'accesso all'area oggetto di intervento avverrà dalla viabilità carrabile esistente senza realizzare nuove strade.

L'ingresso al lotto sarà mediante tre varchi, opportunamente delimitati da cancelli. Un primo, carrabile, con apertura scorrevole, posto in posizione parallela al prospetto principale, a servizio della prima porzione del fabbricato e due adiacenti ulteriori accessi, l'uno per l'accesso pedonale e l'altro per l'accesso carrabile al resede che consentirà ai veicoli di raggiungere i posti auto ubicati nella pertinenza.

ART. 6 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà mediante intervento edilizio diretto; in particolare è subordinata al rilascio di successivi Permessi di Costruire o alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione di opere liberamente eseguibili, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento dell'inoltro delle istanze.

Non è prevista la stipula di alcuna convenzione specifica, non essendo presenti né aree da cedere al Comune di Monteroni d'Arbia, né opere da realizzare per conto dello stesso.

Sono previste tre unità minime di intervento (U.M.I) meglio descritte negli elaborati G1-G2-G3-G4 da realizzare nel periodo di validità del Piano di Recupero.

ART. 7 – INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI

Nell'ambito del Piano di Recupero il massimo intervento ammesso per i fabbricati è la sostituzione edilizia con possibilità di limitati trasferimenti volumetrici tra i corpi di fabbrica. Conseguentemente sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per le opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) non si prevedono particolari limitazioni se non l'attenzione al mantenimento del carattere di semplicità attuale e l'utilizzo di materiali della tradizione locale.

La destinazione ammessa è la residenza e relativi accessori.

ART. 8 – DISCIPLINA DI P.R.G. E P.S.

L'area oggetto di intervento è individuata dal PRG vigente come porzione di zona A da sottoporre a Piano di Recupero (Zone edificate di interesse storico-ambientale da sottoporre a restauro e recupero – Capo 2°, Art. 31, Disciplina delle aree urbane).

In tale articolo si prescrive che ogni intervento diverso dal restauro e risanamento conservativo, e dal rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso anche agli spazi aperti, sia pubblici che privati.

Sempre mediante il Piano di Recupero potranno essere consentite destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse all'art.31, purché di interesse pubblico e rispondenti ai requisiti di ordine igienico, acustico ed ambientale.

Nello specifico è opportuno precisare che il perimetro oggetto del Piano di Recupero proposto comprende sia il fabbricato principale che i due manufatti minori vicini.

Nella tavola di PRG vigente il tratteggio relativo al Piano di Recupero (PdR) include un'area più piccola con solo il fabbricato principale. Proprio in virtù della norma di PRG sopra riportata si è ritenuto opportuno e possibile estendere il perimetro del PdR - senza che questo comporti variante al PRG stesso - comprendendo anche i manufatti minori anch'essi disciplinati dal Prg come zona A.

I due annessi minori infatti costituiscono un ambito omogeneo con il fabbricato principale, sono da ritenersi coevi allo stesso e sono da includere a tutti gli effetti in un intervento di recupero complessivo del compendio immobiliare.

Art. 9 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) E FASI DI EDIFICAZIONE

Il Piano di Recupero prevede 3 unità minime di intervento (U.M.I.), che si configurano come stralci funzionali autonomi, individuate nelle tavole G1, G2, G3 e G4), con caratteristiche architettonico-edilizie omogenee. Consentiranno, per effetto della loro scansione attuativa, un'adeguata pianificazione economico finanziaria da parte della proprietà, garantendo al contempo la sostenibilità urbanistica anche delle fasi attuative parziali.

La U.M.I. 1 (v.tavola PDR – F4), che sarà anche la prima fase di intervento, per la caratteristiche e per le difficoltà di cantierizzazione dell'area prevederà la realizzazione del corpo principale, delle eventuali divisioni del resede (da attribuire in parte ai vicini in

aderenza, in virtù di accordi preliminari sottoscritti e da sottoscrivere) e di tutte le opere di fondazione dell'intero complesso.

Le difficoltà di cantierizzazione sono infatti determinate dalle anguste modalità di accesso di macchine e strumenti da costruzione e richiedono di mettere in atto tutte le opere consistenti in una prima fase complessiva.

Sempre nell'ambito della U.M.I. 1 saranno realizzate ex-novo le condotte fognarie (anche quelle già esistenti a servizio di altre proprietà, per servitù di passaggio degli impianti da sempre esistenti) e tutti gli altri servizi e sottoservizi con i relativi movimenti di terra.

Le superfici fondali che non saranno immediatamente occupate dalle U.M.I. 2 e 3 saranno così organizzate:

- La superficie della U.M.I. 2 sarà pavimentata ed utilizzata come superficie accessoria;
- La superficie della U.M.I. 3, in diretta adiacenza con la U.M.I. 1, sarà pavimentata a costituire un resede a livello, temporanea pertinenza diretta di questa.

Successivamente alla U.M.I. 1, si procederà alla realizzazione delle rimanenti U.M.I., anche in fasi distinte una dall'altra.

La realizzazione della U.M.I. 2 non presenta particolari problematiche in quanto si tratta di una piccola unità immobiliare esclusivamente a piano terra.

Quanto alla U.M.I. 3, la scansione dell'intervento così ipotizzata, consente la sua realizzazione con interferenza e disturbo del cantiere ridotto al minimo essendo possibile procedere - semplicemente - elevando la struttura sul suddetto appoggio fondale già esistente.

Ovviamente, come visibile dalla proposta progettuale del Piano di Recupero, la U.M.I. 3 manterrà identiche caratteristiche architettoniche della U.M.I. 1, riprendendo e rispettando quote, altezze e dimensioni planimetriche della costruzione.

Il Piano di Recupero prevede distanze dai confini di proprietà, superiori ai minimi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla legge, con l'obbiettivo di:

- limitare le interferenze delle zone d'ombra causate dal fabbricato a sud posto a ridosso del confine del lotto

- ottimizzare gli effetti dei più elementari principi di edilizia bioclimatica

- utilizzare i distacchi in progetto per la minima viabilità pedonale e carrabile interna.

L'edificio oggetto della U.M.I. 2 sarà realizzato in aderenza al confine di proprietà, come il rudere esistente da demolire, anche se di dimensioni leggermente maggiori.

Preliminarmente all'inizio dei lavori della U.M.I. 1 dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti.

ART. 10 – ELEMENTI CON VALORE PRESCRITTIVO E/O INDICATIVO

Per la realizzazione degli edifici previsti dal presente Piano di Recupero e delle relative opere di urbanizzazione, si fa riferimento agli elaborati tecnico - grafici i quali hanno per certi aspetti valore prescrittivo e vincolante, mentre per altri valore solo indicativo.

In particolare, hanno valore prescrittivo e dunque vincolante i seguenti elementi:

- La individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.);
- Il numero degli edifici di progetto (2 fabbricati);
- Il numero massimo di unità residenziali previste (4 unità);
- Le destinazioni d'uso ammesse;
- La consistenza volumetrica massima di progetto (pari all'esistente) da calcolare come ingombro del solido geometrico sia per l'esistente che per il progetto;
- Le altezze massime di progetto;
- I materiali nelle indicazioni fornite e nelle possibili alternative individuate;
- La tipologia dei fabbricati di progetto;
- La riproposizione, almeno in parte, della murature a 'salto di gatto' che connota l'edificio in disuso esistente;
- Il numero di posti auto da ricavare nel resede pari ad almeno 1 per alloggio e comunque non inferiori ai minimi di legge.

Sono da considerarsi invece indicativi:

- il disegno dei prospetti;
- la distribuzione interna degli alloggi;
- il tipo di recinzione a delimitazione del lotto di intervento;
- gli elementi costruttivi e le soluzioni tecnologiche utilizzate per garantire un adeguato isolamento delle strutture ed il conseguente elevato risparmio energetico;

Per quello che riguarda gli elementi di arredo e le sistemazioni esterne si prescrive:

- il mantenimento, o il reimpianto, di essenze autoctone;

- l'inserimento di nuovi elementi di arredo nel rispetto delle tipologie e dei materiali già presenti.

ART. 11 – STANDARD URBANISTICI

Nel caso di specie non ci sono possibilità di soddisfare gli standards pubblici, dedicando loro porzioni del lotto e sarà necessario sopperire monetizzando lo standard urbanistico della sosta, secondo le tariffe vigenti al momento dell'approvazione del Piano di Recupero.

Tali oneri relativi alla monetizzazione degli standard, non essendo presenti aree da cedere o compensazioni da effettuare, dovranno essere corrisposti per intero, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio, relativo alla prima U.M.I.

ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per ciascuna Unità Minima di Intervento saranno calcolati gli Oneri di Urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, dovuti sulla base dei Regolamenti e delle Tabelle in vigore alla data di presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di costruire.

Questi saranno corrisposti al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi a ciascuna singola U.M.I. Il Proponente potrà avvalersi delle modalità di rateizzazione previste dai Regolamenti in vigore.

Il Progettista
Dott. Arch. Gianluca Aquila

ORDINE A.P.P.C. DI FIRENZE
GIANLUCA AQUILA 6281 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A