

COMUNE DI PESCIA
Provincia di Pistoia

PIANO ATTUATIVO
"EX CONCERIA GUIDI E ROSELLINI"
PESCIA – VIA DEL GIOCATOIO
PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(stato modificato)

ALL. B

PROPRIETA': SOC. STELLA ALPINA S.r.l.

art 1

Oggetto

Il Piano (d'ora in avanti "P. d. R.") ha per oggetto il recupero del fabbricato denominato "Ex concerchia Guidi e Rosellini " ,attualmente in stato di degrado, e la sua riqualificazione architettonica al fine di conseguire un nuovo assetto funzionale, compositivo, morfologico e scenico dell'intera zona oggetto dell'intervento.

Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- relazione tecnica descrittiva;
- inquadramento urbanistico (tav.1);
- inquadramento Piano Strutturale (tav.1bis);
- estratto di mappa catastale (tav. 2);
- visure catastali (tav. 3);
- elaborati grafici stato attuale (tav.4);
- elaborati grafici stato di progetto (tav.5);
- elaborati grafici stato sovrapposto (tav.6);
- documentazione fotografica;
- norme tecniche di attuazione;
- relazione geologica;
- schema di convenzione;
- valutazione integrata in forma semplificata (rapporto preliminare di verifica VAS);
- certificazioni;

art. 2

Disciplina applicabile

Le presenti N.T.A., redatte in conformità alla disciplina urbanistico edilizia – anche locale – vigente disciplinano insieme con la Convenzione Urbanistica gli interventi da realizzarsi all'interno del P.d.R.

Per quanto non previsto dalle N.T.A. e dalla Convenzione troverà diretta applicazione la predetta disciplina edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2005 e s.m.i., Regolamento Edilizio, Strumenti di Pianificazione e norme del governo del territorio vigenti).

art. 3

Efficacia temporale

Gli interventi previsti dal P.d.R. potranno attuarsi, ferma la cronologia eventualmente prevista nella Convenzione Urbanistica, nell'arco della sua validità decennale decorrente dalla conseguita efficacia .

art.4

Destinazioni d'uso e categorie d'intervento

Il recupero dell'edificio avrà luogo attraverso le categorie di intervento con R1 di cui agli art.48 e seguenti del R.E. comunale e con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 delle presenti NTA. Eventuali cambi d'uso potranno essere consentiti nei limiti del rispetto delle percentuali definite nelle NTA del PRG alla scheda 49/5 con mantenimento degli attuali rapporti complessivi di tutta l'area indicata con R5. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nella scheda R49/5 delle NTA del PRG. Sarà consentita la realizzazione di soppalchi senza incremento di SUN nei limiti di cui all'art.47 del

R.E

Gli interventi saranno effettuati con DIA o SCIA in conformità alle normative vigenti, che potranno essere presentate (nei modi di cui alla l.r.1/2005 e s.m.i.) dopo che sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica e siano stati adempiuti gli obblighi del successivo articolo.

art.5 Standard pubblici

Gli standard di cui al D.M.1444/68 saranno reperiti e soddisfatti nella misura minima ivi prevista ed, ove non reperibili, saranno monetizzati in conformità a quanto previsto dalla disciplina del Comune di Pescia. Nel caso di monetizzazione, da stabilire in sede di approvazione del P.d.R., contestualmente alla stipula della convenzione dovranno essere versate le relative somme.

art.6 Volumetria

Il recupero avrà luogo a parità di volume esistente che è oggi di mc 4.128,89. Alla presentazione dell'istanza per l'intervento edilizio diretto è ammessa una variazione della volumetria e delle quote, a seguito di più puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, nel rispetto dell'art. 38 del vigente R.E.

Il P.d.R. contiene al riguardo precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che formano limitazione per gli interventi diretti.

art.7 Criteri e prescrizioni progettuali

7.1.Le rifiniture esterne del fabbricato saranno eseguite nel rispetto dei lineamenti architettonici esistenti e più precisamente:

- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno e potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. È consentito l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato ancorché colorato, come prescritto dall'art. 5.4 dell'Allegato B del vigente R.E.”;
- le due passerelle esistenti a cavallo della via del Giocatoio saranno recuperate nel loro aspetto originario.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, nella zona destinata a parcheggio interno verrà realizzata pavimentazione impermeabile al fine di evitare elementi inquinanti nella falda.

7.2 Ai fini della riduzione del fabbisogno energetico potranno essere installati, anche in fasi successive al recupero del fabbricato e compatibilmente con le caratteristiche storiche del fabbricato, pannelli solari a corredo di ciascuna unità abitativa per il soddisfacimento di almeno il 60% dell'acqua calda sanitaria.

art.8 Varianti

Non saranno soggetti a previa variante al P.d.R. i seguenti interventi:

- modifiche alle aperture esterne e interne, alle coperture con eventuali terrazzi a tasca, ai prospetti per particolari ragioni compositive, costruttive e realizzative nel rispetto del disegno complessivo del prospetto;
- inserimento di strutture portanti in acciaio o c.a. per adeguare le strutture alla normativa anti-sismica;
- eventuale installazione di posti auto meccanizzati, anche in fossa, per il soddisfacimento del numero minimo di posti auto previsto;
- possibilità di variare il numero e la posizione dei collegamenti verticali (scale e ascensori);

- possibilità di modificare la posizione e le dimensioni degli ingressi pedonali e carrabili;
- variazioni e/o diverse distribuzioni interne;
- fusione delle unità immobiliari o loro frazionamento con il limite massimo di n°5 unità immobiliari;
- possibilità di installazione di sistemi di oscuramento esterni quali persiane alla fiorentina;
- possibilità di rimozione delle inferriate poste sulle aperture del fabbricato;
- installazione di comignoli, antenne televisive, impianti tecnologici, in conformità a quanto previsto dal Regolamento edilizio vigente;
- inserimento di nuovi impianti ascensore e di ogni altra opera finalizzata al superamento delle barriere architettoniche.