

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo



PIANO DI RECUPERO “PALAZZO PICHI-SERMOLLI” Variante al Progetto Guida n° 37 del PRG vigente per il Centro Storico

RICHIEDENTE: F. & F. IMMOBILIARE s.r.l. A.U. Paola Longinotti Buitoni

PROGETTISTI: Architetto Cinzia Saccoccio

Architetto Francesco Pepe

ELABORATO:
Norme Tecniche di Attuazione

TAV. N°
11

SCALA

DATA: 18 Novembre 2010

AGGIORNAMENTI

Settembre 2011 – Ottobre 2012

**STUDIO DI ARCHITETTURA
PEPE & SACCOCCIO**

Progettazione per l'Edilizia Turistico - Ricettiva - Residenziale- Architettura d'Interni - Perizie - Pratiche Amministrative

00192 ROMA, V. le dei Bastioni di Michelangelo 5/A – Tel. fax 06/39723096 - email: archpepe@gmail.com – cinziasaccoccio@gmail.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 GENERALITÀ.

Art. 2 AMBITO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO.

Art. 3 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO.

Art. 4 DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 5 DISCIPLINA DEGLI SPAZI ESTERNI

Art. 6 DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI E DELLA TORRE

Art. 7 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 8 PRESCRIZIONI.

Art. 9 NORME FINALI.

Art. 1 GENERALITÀ

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata viene redatto ai sensi della L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii., in conformità al Piano Strutturale ed in variante alla “Variante per il centro storico” approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994.

Art. 2 AMBITO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO

L’ambito del Piano di Recupero interessa una porzione del “Palazzo Pichi-Sermolli”, con accesso da Via della Castellina n. 27, censita catastalmente al foglio n. 70, particella 272, subalterni n. 23 e 24. L’accesso su Via della Castellina introduce in un chiostro storico per mezzo del quale si accede alle due unità edilizie poste al piano primo. Le unità affacciano su Via Matteotti, su Via della Castellina e sul chiostro storico.

Il piano di recupero investe anche la torre, alla quale si accede dai piani sottotetto delle unità. (vedi tav. n. 2 : “ Scheda di rilevamento della unità edilizia n. 37” e tav. n. 4 : “ Stato modificato della scheda di rilevamento della unità edilizia n. 37”)

Art. 3 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola n. 0 : “ Quadro conoscitivo”
- Tavola n. 1 : “ Inquadramento Territoriale ed Urbanistico ”
(Estratti di Variante del Centro Storico e del Piano Strutturale)
- Tavola n. 2 : “ Scheda di rilevamento della unità edilizia n. 37”
- Tavola n. 3 : “ Relazione storica-tipologica”
- Tavola n. 4 : “ Stato modificato delle sezioni 6 e 6a della scheda di rilevamento della unità edilizia n. 37 della variante del centro storico per la porzione relativa all’area censita catastalmente al fg. 70, part. 272, sub. 23 e 24”
- Tavola n. 5 : “ Stato attuale, rilievo, piante, prospetti e sezioni”
- Tavola n. 6 : “ Stato modificato, progetto, piante, prospetti e sezioni”
- Tavola n. 7 : “ Stato sovrapposto, piante, prospetti e sezioni”
- Tavola n. 8 : “ Relazione illustrativa del progetto d’intervento”
- Tavola n. 9 : “ Documentazione fotografica”
- Tavola n. 10 : “ Documentazione attestante la proprietà dell’immobile”
- Tavola n. 11 : “ Norme Tecniche di Attuazione”
- Tavola n. 12 : “ Rapporto di valutazione”

Art. 4 DISCIPLINA EDILIZIA

1. Interventi edilizi:

Gli interventi edilizi sul palazzo si attuano nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti e della disciplina urbanistica comunale.

In particolare, gli interventi consistono in:

(vedi tav. n. 6 : “ Stato modificato, progetto, piante, prospetti e sezioni” e tav. n. 7 : “ Stato sovrapposto, piante, prospetti e sezioni”)

- a) ripristino della finestra tamponata in parte, posta su Via della Castellina;
- b) realizzazione di cavedi per passaggio impianti, adduzione idrica, scarico acque chiare e scure;
- c) tagli di alcuni solai per realizzazione di vani scala, indispensabili per ispezione sottotetto e accesso alla torre;
- d) apertura di vani passaggio per porte sui muri maestri per nuova distribuzione interna;
- e) realizzazione di soppalchi praticabili arredativi, che inoltre consentono l’ispezione dei sottotetti (soppalchi che insistono per non più della metà della superficie degli ambienti, dove l’altezza utile è maggiore di mt. 4,50, ortogonali rispetto alla parete finestrata)

- f) demolizione e realizzazione di tramezzi per divisioni interne degli appartamenti;
- g) servizi igienici (bagni) privi di areazione naturale dotati di ventilazione artificiale
- h) rifacimento di intonaci interni, pavimenti e tinteggiature, rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- i) installazione e ammodernamento di impianti tecnologici, quali ad esempio, termico, idrico, elettrico, condizionamento etc.

2. Destinazione d'uso

Il presente P.d.R. prevede come destinazioni d'uso ammissibili quella residenziale e quella ad uffici, in coerenza con il suo elaborato n. 4 che assume valore prescrittivo.

3. Suddivisione delle unità di intervento.

Le unità funzionali minime previste dal presente P.d.R. sono quelle riportate nel suo elaborato n. 4, che assumono valore prescrittivo. Potranno comunque essere ammessi accorpamenti tra tali unità minime nel rispetto dei caratteri di valore storico-architettonico-tipologico.

Art. 5 DISCIPLINA DEGLI SPAZI ESTERNI

1. Chiostro storico, elementi di pregio

Sono presenti alcune iscrizioni sui portali, così come riportate nella scheda di rilevamento n .37 della variante al PRG per il centro storico.

In epoche recenti è stato realizzato un ascensore con relativo ballatoio di sbarco e accesso alle due unità (le unità prima ospitavano gli uffici dell'esattoria comunale).

Sono previsti interventi di riqualificazione del chiostro che consistono in:

- rimozione del ballatoio e mantenimento dell'ascensore con opportune modifiche che ne consentano lo sbarco verso il muro. Tali modifiche sono la realizzazione di rettifiche alla apertura esistente, la realizzazione di piccolo terrazzino e la modifica della cabina;
- le aperture in corrispondenza degli accessi del ballatoio rimosso, esistenti anche nella scheda storica, verranno mantenute e trattate come porte finestre con balconcino;
- sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, compreso il passaggio di impianti in appositi cavedi tecnici, opportunamente mascherati e minimizzati;
- restauro conservativo degli elementi di pregio.

2. prospetti

E' consentito il ripristino di aperture alterate e l'eliminazione delle superfetazioni.

Gli interventi sui prospetti sono quelli documentati nelle tav. le n. 6 e n. 7 delle presente P.d.R.

Art. 6 DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI E DELLA TORRE

1. Sottotetti

E' consentito l'uso dei sottotetti per fini non residenziale (soffitta-magazzino-locali tecnici) e per accesso alla torre medioevale.

2. Torre:

E' consentito l'uso residenziale con interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A con inserimento di infissi in legno nelle aperture esistenti. Potrà essere previsto il rifacimento del solaio intermedio, con modalità architettoniche e materiche del tutto analoghe a quelle esistenti da documentare in modo specificatamente approfondito nel progetto allegato alla S.C.I.A. con cui potranno essere attuati gli interventi. E' consentito l'inserimento di una piccola scala interpiano. Tali interventi sulla torre sono finalizzati al mantenimento ed ispezione del bene.

Art. 7 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La disciplina edilizia che regola gli interventi si attua attraverso progetti da redigere secondo le normative vigenti, in particolare quella prevista dalla vigente Variante al Prg del Centro Storico. Tali progetti potranno essere allegati a S.C.I.A. e dovranno contenere appositi approfondimenti in merito allo stato attuale della torre di cui v'è accuratamente rilevato e documentato con apposite foto lo stato delle murature interne, lo stato dei solai e delle coperture al fine di progettare idonee modalità di recupero.

Art. 8 PRESCRIZIONI

Hanno *valore prescrittivo*:

- a- gli interventi previsti dal presente piano sulla porzione del palazzo Pichi-Sermolli;
- b- il mantenimento dell'impianto del chiostro storico nelle modalità previste al precedente art. 5, comma 1;
- c- l'uso dei sottotetti e della torre come definito al precedente art. 6 commi 1 e 2;
- d- il taglio minimo delle unità funzionali e le destinazioni d'uso previste nell'elaborato n. 4 del presente P.d.R.

Art. 9 NORME FINALI

Per tutto quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le disposizioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente.