

Comune di Ponsacco

Provincia di Pisa

piano di recupero

RESTAURO DEL CONVENTO DELLE SUORE TERZIARIE FRANCESCANE REGOLARI

DA DESTINARSI A CENTRO DIURNO PER ANZIANI,
GRUPPO DI APPARTAMENTI A BASSA INTENSITA' ASSISTENZIALE
e altri SPAZI APERTI AL PUBBLICO

UBICAZIONE : loc. Capoluogo, via Dei Mille 7/8

PROPRIETÀ : Istituto delle Suore Terziarie
Francescane Regolari

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ponsacco, **Marzo 2022**

IL PROGETTISTA

dott. ing. arch. Lorenzo Papanti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1. Destinazione Urbanistica e Interventi Previsti

La destinazione urbanistica del comparto ove l'edificio ricade è quella del “*Subsistema funzionale dei servizi puntuali*” art. 28, c.15 N.T.A., ovvero “*Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato*”, dove si fa riferimento ad attività ricettive, ricreative culturali, socio sanitario e di interesse collettivo. Per il fabbricato è presente la scheda n° Q11, che lo classifica nei “*Servizi per la collettività a prevalente carattere privato*”.

Tutte le attività proposte nel presente Piano di Recupero sono compatibili con i locali, assoggettabili a Restauro e Ristrutturazione edilizia, la quale deve intendersi comprendere anche opere strutturali legate alla riorganizzazione funzionale, alla luce delle più recenti definizioni di *Ristrutturazione*.

Gli interventi previsti potranno essere realizzati in tempi diversi, mediante presentazione di *S.C.I.A. o Permesso di costruire*, oppure tramite le altre modalità stabilite dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.

Dal punto di vista delle funzioni insediabili, restano compatibili anche tutte le altre destinazioni funzionali relative ai servizi per la collettività e alla residenza, anche se non espressamente indicate nel presente progetto, come ad esempio il cohousing, etc.

Articolo 2. Unità Minime di Intervento

Gli interventi saranno realizzabili secondo le seguenti fasi (Unità Minime di Intervento (U.M.I.) o contestualmente :

U.M.I._1 – Realizzazione del Centro diurno per Anziani (porzione del p.t.);

U.M.I._2 – Realizzazione di tutti gli altri interventi previsti.

Per ogni UMI potranno corrispondere diversi titoli abilitativi, dilazionando gli interventi nel tempo in base alle necessità e alle risorse a disposizione.

Articolo 3. Disciplina delle Opere Edilizie

- La realizzazione delle opere edilizie avrà come linee guida le indicazioni descritte nel paragrafo “*Disciplina tecnica per il recupero dell'immobile*”, riportato nella relazione tecnica allegata;
- Il progetto architettonico allegato al presente Piano di Recupero non è vincolante, potrà essere modificato. Potranno essere apportate modifiche interne e sui prospetti, compatibilmente con l'immagine architettonica, legate all'adeguamento dei locali alle nuove destinazioni in progetto, tramite la costruzione o demolizione di tramezzi (o pareti in muratura o corpi di importanza secondaria) e l'apertura/spostamento di passaggi in muratura portante, così come resta possibile aggiungere elementi tecnici, quali serbatoi interrati, tettoie, macchinari, etc. e modificare i volumi e corpi secondari, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche del Complesso;
- Potranno essere installati pergolati e coperture per i posti auto;
- I locali potranno derogare nelle superfici, nelle altezze, nei rapporti aeroilluminanti in modo da renderli compatibili con gli spazi e le caratteristiche storiche e architettoniche del Complesso (i moduli degli appartamenti potranno essere composti da zona giorno/pranzo con angolo cottura, da camera doppia o singola e da un servizio, che potrà essere anche collegato attraverso la camera e non necessitare di antibagno, vista la conformazione architettonica dell'immobile);
- Vista l'eterogeneità delle pavimentazioni e dei solai, ne sarà possibile il rifacimento, costituendo dove necessario elementi e strati atti al rinforzo strutturale, al passaggio di impianti, all'isolamento o all'areazione. Le pavimentazioni interne potranno essere in marmo o in cotto (o gres effetto cotto), gres o legno;
- I locali potranno essere controsoffittati, in modo da garantire un risparmio energetico limitando il volume riscaldato, anche in cartongesso;
- Gli elementi strutturali e le superfici murarie potranno essere oggetto di rafforzamenti/sostituzioni di elementi o porzioni degradate;
- Le coperture sono costituite nella quasi totalità da manto in marsigliesi. Le strutture sono prevalentemente in legno e potranno essere oggetto di

rafforzamenti/sostituzioni di elementi o porzioni degradate o rifacimenti anche estesi in base ad ulteriori analisi più approfondite.;

- Gli infissi dovranno essere di legno o metallici o in pvc e potranno essere dotati chiusure oscuranti del tipo a persiana (tranne nei casi relativi a porte di emergenza, presenza di bifore/trifore, o altre motivazioni tecniche);
- La tinteggiatura delle facciate dovrà essere effettuata in maniera unitaria, secondo una *palette* di colori (anche diversa da quella inizialmente rappresentata) nel rispetto dell'immagine complessiva;
- Potrà essere valutato l'inserimento di sistemi fotovoltaici, anche integrati in copertura, compatibilmente rispetto all'immagine architettonica;
- I muri di cinta potranno essere conformati nell'altezza e contenere i vani contatori delle varie utenze. I cancelli e le ringhiere saranno in ferro;
- Sarà possibile costruire accessi carrabili e pedonali, legati alle nuove necessità distributive;
- La sistemazione del resede potrà essere realizzata con cordoni e pavimentazioni in pietra (o cemento effetto pietra), in cotto, in gres o in autobloccanti. Le superfici a parcheggio potranno essere inghiaiate, in autobloccanti o rifinite con asfalti carrabili architettonici colorati in maniera da ridurre l'impatto visivo;
- La sistemazione del verde pertinenziale prevede l'inserimento di piante autoctone e il mantenimento di superfici a prato ove possibile;
- Viste le odierne necessità di macchinari legati alla climatizzazione degli ambienti, all'efficientamento energetico e alla gestione della risorsa idrica, possono essere ricavati spazi tecnici coperti e tamponati, nel rispetto dell'immagine architettonica dell'edificio. Dovranno essere dimensionati di altezza e grandezza minima necessaria per ospitare i macchinari e poterne gestire la manutenzione: non costituiscono volumetria né S.U.L., né sono considerati per il calcolo delle distanze. Se collocati in aderenza al corpo architettonico principale, saranno rifiniti esternamente ad effetto intonaco, con coperture di tipologia coerente con il fabbricato; se collocati all'interno del resede dovranno essere schermati da vegetazione.

Ponsacco, **Marzo 2022**

IL PROGETTISTA

dott. ing. arch. Lorenzo Papanti