

NORME TECNICHE DEL PIANO DI RECUPERO

Oggetto

- PIANO DI RECUPERO "CASINA NUOVA" per la ricostruzione di preesistente edificio ex rurale suddiviso in alloggi per civile abitazione.

Proprietà

- Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. s.a.s.

CARATTERI PLANIVOLUMETRICI E TIPOLOGICI

1. Il nuovo edificio dovrà avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo, affine all'edificio preesistente.
2. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico.
3. Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione architettonicamente coerenti: da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.
5. Nel caso di realizzazione di edifici accessori pertinenziali, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche e igienicosanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione architettonicamente coerenti: per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura
6. Le coperture dovranno essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 35%.
7. Gli aggetti di gronda non possono sporgere dal perimetro dell'edificio più di cm.60. I gioghi (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna) realizzati nelle forme tradizionali (tegole sporgenti direttamente dal muro con aggetto non superiore a cm. 20, ricorso di una/due file di mezzane).

CARATTERI ARCHITETTONICI E FORMALI

1. I nuovi edifici dovranno essere realizzati con involucro murario continuo salvo per corpi aggettanti quali portici e tettoie.
2. Le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale Tradizionale, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari di legge;
3. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura.
4. Non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.
5. Sono consentite logge o altane
6. Sono ammesse scale esterne e distribuzioni a ballatoio.
7. Sono ammessi portici, preferibilmente sul lato corto dell'edificio, con tipologia riconducibile alla carraia anche in termini di proporzione rispetto al corpo edilizio principale.

MATERIALI E FINITURE

1. Le superfici esterne dovranno essere intonacate a grana fine o media ed avere coloritura con tonalità tradizionali (terre, ocre, ecc., con esclusione del bianco). È ammessa la costruzione in pietrame faccia-vista con stuccature dei commenti con malte color "tufo".
2. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici e/o "portoghesi", purché con coloritura tradizionale.
3. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame a sezione circolare.
4. Le canne fumarie ed i comignoli dovranno avere finitura conforme ai prospetti.
5. Gli infissi potranno essere in legno naturale e/o in legno, metallo o leghe colorati in bianco o grigio, altri colori potranno essere di volta in volta valutati dall'UTC.
6. Le specchiature vetrate dovranno essere a lastra intera o ripartite da bacchette orizzontali del tipo detto "alla Toscana"
7. È ammessa l'installazione di porte esterne e di dispositivi di oscuramento nelle forme tradizionali con specchiature o pannelli, persiane alla fiorentina e/o usciali tipo "all'empolese" in legno naturale (cipresso o castagno o mordentati nelle stesse essenze) o nei colori verde scuro o marrone; altri colori potranno essere di volta in volta valutati dall'UTC. È inoltre ammesso l'uso di persiane alla fiorentina in alluminio verniciato nei colori indicati.
8. I pavimenti esterni, le soglie ed i davanzali dovranno essere realizzati con materiali tipici della tradizione locale; l'eventuale utilizzo di pietre artificiali potrà essere ammesso dietro presentazione di apposita campionatura da accettare da parte dell'UTC.

IMPIANTI

1. Eventuali depositi di combustibili gassosi o liquidi dovranno essere interrati. Nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche dovranno essere eseguiti all'interno della proprietà, in forma interrata, secondo le prescrizioni fornite dagli Enti erogatori.
2. Dovrà essere predisposto un sistema di raccolta delle acque meteoriche e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e di primo antincendio.

SISTEMAZIONI ESTERNE

1. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto, presentato contestualmente al progetto edilizio, con arredo verde composto da essenze tipiche del paesaggio agrario locale e comunque in riferimento ai contenuti dell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio" - parte terza: "Gli interventi di riqualificazione ambientale".

Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario. In ogni caso le sistemazioni esterne non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite, dove non diversamente indicato, recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici e siepe di schermatura interna ed esterna.

Dove non diversamente specificato valgono le disposizioni generali del R.E.C. vigente.

I tecnici
