

AZIENDA U.S.L. 12 - VIAREGGIO



COMUNE DI PIETRASANTA
PROVINCIA DI LUCCA

Piano di recupero - Area Ex Ospedale Lucchesi COMPARTO 77

Direttore Generale

Dr. **Giancarlo SASSOLI**

Responsabile del procedimento

Ing. **Stefano MAESTRELLI**

Progettista

ROSSIPRODI ASSOCIATI s.r.l.
Prof. Arch. **FABRIZIO ROSSI PRODI**

Piano di recupero - Area Ex Ospedale Lucchesi - COMPARTO 77

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FILE: PSOSPr20_istruttoria_05.dwg

STATO DI PROGETTO

SCALA:

-

TAV.

026

REVISIONE:	DATA:	DESCRIZIONE:
01	luglio / 2009	SECONDA EMISSIONE
02	ottobre/2009	

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

CITTA' DI PIETRASANTA

Piano di Recupero

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte I – Disciplina generale

Art.1 Contenuti del piano di recupero

Il Piano di Recupero coinvolge un'area di circa 4500 mq da destinarsi a edificazione di tipo residenziale, riutilizzando parte del potenziale volumetrico della struttura ospedaliera. L'intervento si attua nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L. 12. La destinazione residenziale è del tipo: ZONA OMOGENA DI TIPO “R” DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – Zona R1 di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione d'uso residenziale ed identificata come comparto urbanistico n°77 di cui all'allegato “B” delle vigenti N.T.A., nel rispetto di quanto prescritto nella variante Generale al P.R.G.C., vigente ai sensi della L.R.5/95.

Art.2 Elaborati di piano

- TAVOLA 001: Elenco elaborati
- TAVOLA 002: Planimetria di zona
- TAVOLA 003: Estratto di P.R.G.
- TAVOLA 004: Estratto di mappa catastale
- TAVOLA 005: Elenco particelle
- TAVOLA 006: Planimetria stato di fatto
- TAVOLA 007: Fotografia aerea
- TAVOLA 008: Vedute aeree

- TAVOLA 009: Documentazione fotografica dei luoghi
- TAVOLA 010: Rilievo strumentale del terreno
- TAVOLA 011: Calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento
- TAVOLA 012: Rilievo metrico Unità edilizie esistenti – Piante, Prospetti e Sezioni
- TAVOLA 013: Relazione inquadramento area
- TAVOLA 015: Relazione illustrativa
- TAVOLA 016: Progetto planivolumetrico – Consistenza e Destinazione
- TAVOLA 017: Pianta comparto 77 – Superficie fondiaria e sistemazioni esterne
- TAVOLA 018: Sagoma edifici – Sezioni massime – Calcolo Volume nuova costruzione
- TAVOLA 019: Prospetti e verifica altezze massime
- TAVOLA 020: Schema impianti
- TAVOLA 021: Viste prospettiche
- TAVOLA 022: Viste prospettiche
- TAVOLA 023: Schema di convenzione e Accordo di Programma
- TAVOLA 024: Verifica permeabilità
- TAVOLA 025: Documento di valutazione integrata

Art.3 Ambito territoriale di riferimento

Le presenti norme hanno per oggetto l'area, denominata area '*ex Ospedale Lucchesi*' – zona a destinazione residenziale di tipo R1- comparto urbanistico 77 all'interno dell'U.T.O.E. 4. L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati, ai sensi del D.Lgs 285/92. L'intervento dovrà attuarsi nel rispetto degli accordi di Programmi stipulati tra l'Amministrazione Comunale e l'ASL 12 di Viareggio. L'area è posta in Pietrasanta fra via Capriglia e via Martiri di Sant'Anna, è costituita da una serie di immobili già destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale. L'area è contraddistinta al catasto del comune di Pietrasanta al foglio 7 mappale 490. La superficie complessiva del comparto 77

è di mq 3.387,60 esclusa la superficie di mq 1010, necessaria per la nuova viabilità. Allo stato attuale l'area in oggetto è posta al centro della città di Pietrasanta tra via Martiri di Sant'Anna e via Capriglia.

Art.4 Finalità delle norme

Le norme tecniche di attuazione del presente piano di recupero costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito territoriale di riferimento, completano ed integrano:

- le prescrizioni della Variante al P.R.G.C.;
- le prescrizioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Pietrasanta ;

quanto contenuto negli elaborati di piano di recupero come previsioni urbanistiche.

Mediante la presente Normativa di Attuazione il Piano stabilisce:

le modalità per gli interventi trasformativi ammissibili sull'edificato esistente, le trasformazioni ammesse, gli adeguamenti compositivi eventualmente necessari, le destinazioni d'uso ammissibili, il tutto comunque sempre definito in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale;

- la definizione delle aree che compongono il piano attuativo, le aree che concorrono alla determinazione delle nuove volumetrie di progetto;
- le volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso ammesse, i criteri di progettazione ed in parte le caratteristiche ed i materiali impiegati.

Art.5 Zonizzazione

L'area del Piano di Recupero comprende:

- aree per l'edificazione di edilizia residenziale privata.

Art.6 Interventi ammessi

Ai fini della determinazione dei caratteri della trasformazione, il Piano di Recupero individua due diverse modalità di intervento fisico, relativo ad edifici, aree o complessi edilizi:

demolizione degli edifici esistenti e corrispondenti alla parte più recente dell'intera consistenza immobiliare dell' ex P.O. Lucchesi;

ricostruzione della volumetria esistente e cambio di destinazione ad uso residenziale. Tale volumetria è di circa 5400 mc. Non sono previsti incrementi di volume;

Per demolizione s'intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti, con il relativo recupero della volumetria.

Art.7 Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito del Piano di Recupero per l'area dell'ex P.O. Lucchesi sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziale con tipologia bifamiliare.

Art.8 Uso delle fonti energetiche rinnovabili

Con riferimento alla legge n.10/1991 il proponente, quale soggetto attuatore, contestualmente alla presentazione dei progetti relativi agli interventi definiti dal presente Piano di Recupero, quale strumento urbanistico esecutivo, dovrà predisporre il bilancio energetico dell'area d'intervento. In tale bilancio dovrà tenere conto del miglior rapporto tra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, perseguendo i seguenti obiettivi:

- l'uso razionale dell'energia;
- il risparmio energetico;
- l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

La tipologia edilizia ad uso residenziale del comparto urbanistico n°77 denominato "ex

P.O. Lucchesi”, in ossequio ai predetti obiettivi, già in questa prima fase, preliminarmente alla sua costruzione, ha previsto l'utilizzo di pannelli solari e soluzioni tipo tetto ventilato come tecnologie sostenibili per il risparmio energetico. Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:

- La realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti il fabbricato e di collettamento differenziati per le acque piovane non captate e le acque reflue;
- La realizzazione delle fognature in modo da garantire che fenomeni di rigurgito non provochino allagamenti in accordo con il gestore del servizio idrico integrato;
- L'uso nei servizi di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico.

Parte I – Disciplina delle aree e dell'Unità d'intervento e Disciplina per la redazione dei progetti

Art.9 Unità minime d'intervento

Il piano prevede un'unica Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) e più esattamente:

Unità Minima d'Intervento n°1, comprendente l'intera area del comparto n.77 così come individuato nel PRGC.

Art.10 Dati Urbanistici Generali

Il Piano di Recupero prevede la riconversione del complesso immobiliare denominato Ospedale Lucchesi con destinazione ad uso residenziale riutilizzando parte del potenziale volumetrico della struttura ospedaliera secondo i seguenti parametri:

volume totale massimo: pari alla consistenza volumetrica degli edifici accessori dell'ex

P.O. Lucchesi e pari circa a 5400 mc;

superficie minima degli alloggi: 65 mq di S.U.N.;

altezza massima: 7 m

superficie permeabile minima: 25% della superficie fondiaria; per superficie permeabile di pertinenza dell'edificio si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra, che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche.

Art.11 Parcheggi privati

Le superfici di parcheggio privato relative all'UMI n°1 saranno reperite all'interno del comparto n°77 e dovranno soddisfare quanto richiesto dall'art. 41 della Legge 1150/42 come modificato art.2 comma 2 della Legge n° 122/89.

Art.12 Elementi indicativi e prescrittivi del piano di recupero

Le indicazioni grafiche del Piano, riguardanti le ipotesi progettuali dei corpi di fabbrica, nonché la progettazione di massima delle reti tecnologiche, hanno valore indicativo. Hanno carattere prescrittivo, le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto, le quali definiscono gli ambiti edificabili per l'edilizia residenziale, gli ambiti destinati ai parcheggi, indicando conseguentemente il relativo dimensionamento per tali aree. Inoltre, hanno carattere prescrittivo, le indicazioni relative alla volumetria massima realizzabile, l'altezza massima dei fabbricati, la tipologia e il rapporto tra superficie pavimentata e coperta e superficie drenante. Il progetto edilizio definirà compiutamente la posizione, forma architettonica dei fabbricati da realizzare.

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, i parcheggi, si farà esplicito riferimento alle NTA di

PRGC vigente e al Regolamento Edilizio Comunale in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Pertanto, mentre le specificazioni quantitative ed i limiti di altezza assumono valore prescrittivo, all'interno delle stesse sagome edilizie, invece, in sede di progettazione, da predisporre in concomitanza alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, queste potranno subire modifiche planimetriche diverse da quelle rappresentate negli elaborati grafici, sempre nel più assoluto rispetto delle quantità definite in base alle norme vigenti.

Art.13 Prescrizioni particolari relative agli impianti

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni delle normative comunali, regionali e statali vigenti in materia al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo. Inoltre, dovranno essere conformi a quanto previsto dalle presenti norme tecniche attuative.

Art.14 Suddivisioni ed accorpamenti

Il numero massimo delle unità immobiliari residenziali nell' UMI n°1 è quello risultante dagli elaborati del Piano di Recupero per un massimo di 10 unità.

Art.15 Caratteristiche tipologiche, formali, costruttive e materiche

Le caratteristiche tipologico formali, costruttive e materiche sono le seguenti:

- gli edifici dovranno adeguarsi al declivio del terreno;
- materiali e tecniche costruttive tipiche del luogo: si prevedono recinzioni lato strada con muretti di altezza massima 60 cm completato con semplici ringhiere e siepi verdi; recinzioni lungo i confini privati in paletti e reti e siepi verdi per un'altezza massima di ml 2 con cordolo di altezza massima 10 cm, garantendo sempre il libero deflusso delle acque.

Le pavimentazioni impermeabili si prevedono in cemento architettonico pigmentato in

corrispondenza delle aree di parcheggio, mentre i percorsi pedonali saranno realizzati in pietra naturale. Ciascuna bifamiliare dovrà avere un giardino sul fronte prospiciente la strada pubblica e uno sul retro, nelle aree a verde sarà previsto il rifacimento del manto vegetale e la messa a dimora di essenze del luogo. Ogni bifamiliare avrà un pergolato scoperto che potrà essere eventualmente sostituito da un portico nei limiti del 25% della superficie coperta di ciascun alloggio. L'ingresso agli alloggi avverrà sui fronti laterali. Ciascuna bifamiliare avrà all'interno della propria area una zona a parcheggio privata. Gli edifici avranno una copertura a padiglione con manto di copertura in cotto, le finiture di facciata in intonaco in parte con fughe e tinteggiate con toni in linea con le variazioni cromatiche degli edifici circostanti. Alcune porzioni significative degli edifici potranno eventualmente essere rivestite in cotto o pietra; gli infissi saranno in legno. Le caratteristiche tipologiche da adottare devono risultare adeguate alla configurazione planimetrica e planivolumetrica e coerenti col tessuto urbano esistente e con la tipologia degli edifici circostanti. A tal proposito si prevede, tra l'altro, l'utilizzo di materiali, di essenze arboree e comunque di piantumazioni volte a mitigare l'inserimento dell'intervento nel contesto in modo tale da integrarsi al sistema vegetazionale esistente.

Art.16 Distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, altezze e norme applicabili

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme, e naturalmente da quelle di legge, ogni singolo intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Le distanze, le altezze, i volumi, le superfici e ogni altro parametro o standard prescritto dalle presenti norme devono essere determinati secondo i criteri e le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle NTA del PRGC.

Con riferimento al progetto allegato, il Piano di Recupero definisce le caratteristiche planivolumetriche ed organizzative dell'intervento attraverso i seguenti vincoli, indici e parametri:

- campi di edificazione
- allineamenti
- altezza massima
- superficie di copertura
- distacchi
- numero massimo di unità immobiliari
- gli innesti sulla viabilità principale esterna al comparto
- la localizzazione degli accessi ai parcheggi
- la percentuale di superficie permeabile del terreno

Art.17 Misure di mitigazione

A compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, il Piano di Recupero indica le seguenti misure di mitigazione:

ACQUA: Poiché le acque meteoriche rappresentano una fonte rinnovabile e locale e necessitano di semplici ed economici trattamenti per il loro riutilizzo (risciacquo dei wc, consumi per pulizie e bucato, innaffiamento del giardino ecc.) il piano di recupero fornisce un'indicazione a questo proposito ed in particolare si perseguono due fondamentali principi: sufficiente disponibilità di acqua ed un appropriato trattamento prima del riutilizzo. Al fine di tutelare la contaminazione delle acque sotterranee si renderà necessaria la verifica della presenza di corpi idrici superficiali e sotterranei, l'individuazione degli scarichi di acque reflue esistenti e l'individuazione dei potenziali fattori di rischio derivanti dal dilavamento delle acque meteoriche e dalla loro potenziale infiltrazione nel suolo.

ARIA: relativamente alla riduzione dell'inquinamento acustico dovuto al traffico veicolare, si prevedono in ogni proprietà delle aree per la sosta di biciclette in modo da favorire nella area il traffico ciclo-pedonale piuttosto che quello carrabile.

ENERGIA: al fine di perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici si prevede di

seguire i seguenti obiettivi:

- isolamento termico
- sistema solare passivo
- produzione di acqua calda
- utilizzo di materiali riciclabili
- smaltimento controllato delle strutture esistenti
- si prevede di realizzare edifici in classe B

SUOLO: per la tutela dei suoli si prevede di effettuare bonifiche in modo da ridurre la concentrazione delle sostanze inquinanti presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque; dovranno essere dismessi serbatoi interrati con ripristino e bonifica dei terreni, dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come fosse biologiche o lo scarico direttamente nel terreno o nelle acque superficiali, quindi si rende necessario l'allaccio alle reti esistenti, previo passaggio e trattamento di tali acque da pozzetti sgrassatori, fosse biologiche tricamerale o imhoff. Inoltre, è previsto un rapporto tra superfici pavimentate e impermeabili e superfici drenanti tali da garantire circa il 40% della superficie drenante. Per quanto riguarda la variazione altimetrica, la sezione di progetto rivela una buona compensazione tra scavi e riporti.