Art. 1
Premessa

La presente normativa dovrà disciplinare gli interventi ammissibili nel complesso immobiliare ubicato all'interno dell'UTOE n°10 – S. Anna - ed inserito nell'area urbana storica disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cascina.

Art. 2
Legislazione di riferimento

Il presente Piano di Recupero in oggetto è stata redatto in conformità a quanto stabilito dalla vigente normativa ed in particolare a quanto previsto dal Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Cascina approvato nell'anno 2007.

Tutti gli interventi previsti dovranno rispondere alle finalità del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e della L.R. 3 gennaio 2005 n°1 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

1) Planimetria generale stato attuale
2) Piante, prospetti, sezioni (fabbricato A) stato attuale
3) Piante, prospetti, sezioni (fabbricato B) stato attuale
4) Planimetria generale stato di progetto
5) Piante edifici a schiera stato di progetto
6) Prospetti, sezioni edifici a schiera stato di progetto
7) Piante edifici condominiali stato di progetto
8) Piante edifici condominiali stato di progetto
9) Prospetti, sezioni edifici condominiali stato di progetto
10) Volumi edifici a schiera stato di progetto
11) Volumi edifici condominiali stato di progetto

12) Volumi edifici condominiali stato di progetto

13) Volumi edifici condominiali stato di progetto

14) Riepilogo volumi stato di progetto

15) Verifica L. 122/89 – R.E. stato di progetto

16) Verifica D.P.G.R. n°2/07 stato di progetto

17) Verifica superfici coperte, distanze stato di progetto

18) Verifica standards stato di progetto

19) Quadro conoscitivo

20) Planimetria Enel, Telecom

21) Planimetria Gas, Acquedotto, fognature bianche e nere

22) Profili rendering

23) Relazione di fattibilità

24) Valutazione integrata

25) Norme tecniche di attuazione

26) Relazione geologica

27) Relazione clima acustico

28) Convenzione

Art. 3
Zonizzazione

Il piano di recupero, come riportato nelle tavole di progetto, riguarderà un complesso immobiliare compreso all'interno dell'area urbana storica e contenente tre diversi tipi di classificazione:

- edifici degradati o in contrasto RU (opificio artigianale)
- manufatti non schedati (locali annessi)

Art. 4
Disciplina generale

Il piano di recupero dovrà essere realizzato attraverso il rilascio di un unico Permesso di costruire per il quale sono individuati i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale:	mq. 5.239,88
- Superficie fondiaria:	mq. 2.888,36
- Superfici a verde:	mq. 1.797,36
- Volume edificato:	mc. 8.801,59
- Superficie coperta fabbr.:	mq. 1.288,47
- Superficie coperta garage:	mq. 1.433,07
- Altezza massima:	ml. 9,15 per quanto attiene al fabbricato identificato in Tav. 1 con la lettera “A”; 2 piani fuori terra per quanto attiene ai fabbricati di nuova costruzione in progetto.
- Categorie d’intervento:	Ristrutturazione Edilizia per quanto attiene al fabbricato identificato in Tav. 1 con la lettera “A”; Ristrutturazione Urbanistica per quanto attiene ai fabbricati di nuova costruzione in progetto.
- Destinazione d’uso:	Residenziale
- Allineamenti altimetrici:	Filo marciapiede Via T. Romagnola per i percorsi e le piazze interne, filo terreno per i giardini di pertinenza delle proprietà esclusive.

Le nuove costruzioni dovranno inoltre rispettare le seguenti norme:

- distanza minima tra fabbricati =	ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- distanza minima dai confini =	non inferiore a ml 5,00 ad eccezione del lato est dove sono previste le distanze preesistenti;
- distanza minima spazi pubblici =	ml 28,70 dalla statale Via Tosco-Romagnola;
- distanza minima FF.SS. =	superiore a ml 30,00 dal primo binario della linea

ferroviaria Pisa - Firenze.

Saranno consentite lievi variazioni nel posizionamento degli edifici di nuova costruzione in funzione di esigenze tecniche.

Le tipologie edilizie saranno indicative, soprattutto per ciò che concerne la composizione e la forma dei vani interni, ed avranno la compiuta definizione con le singole progettazioni.

A seguito della realizzazione dell'opera in tutte le porzioni esterne agli edifici (ad esclusione della zona soprastante il locale interrato) verranno realizzati cortili in autobloccanti o mattonelle in cemento, giardini a verde ed aree di tipo condominale, che nella loro totalità configurano una aumento di superficie permeabile o semipermeabile rispetto all'attuale.

Al fine di migliorare le condizioni di deflusso delle acque di prima corrivazione sarà realizzato un nuovo sistema fognario interno al lotto, realizzato con modalità che consentano un rilascio graduale nei recettori ultimi individuati rispettivamente nella fognatura lungo la via Tosco Romagnola e - in parte minore - nel reticolo lungo il rilevato ferroviario.

Ad ogni buon conto per limitare al massimo il rischio idraulico verso le cose e le persone presenti nel comparto saranno adottati i seguenti provvedimenti:

a) porre il piano di imposta dei fabbricati ad un livello pari a circa 30 cm dalla quota dei marciapiedi (posti a loro volta a + 10/15 cm rispetto alla viabilità);

b) realizzare una soglia rialzata di almeno 30 cm superiore alla via Tosco Romagnola per l'accesso ai vani scala ed alla rampa che conduce ai locali interrati, che non potranno essere utilizzati a fini abitativi;

c) dotare i fondi scala di una pompa di sollevamento;

d) ove i locali interrati ospitino impianti e/o installazioni sensibili alla presenza di acqua, provvedere all'installazione di sensori di livello corredati di segnalatori di allarme, acustici e luminosi, da situare nell'interrato ed agli ingressi dello stesso;

e) nei locali interrati in cui si prevede la presenza di persone occorre prevedere la realizzazione di una via di fuga costituita da una scala interna che si collega al piano superiore fornita di una porta stagna;

f) predisporre una perfetta impermeabilizzazione dei locali interrati dall'esterno.

Quale integrazione alla raccolta in idonea fognatura delle acque superficiali ed al loro indirizzo verso i recettori individuati sarà costituita un'idonea vasca di raccolta della capienza minima di mc. 25 che potrà anche provvedere al fabbisogno idrico delle porzioni a verde interne all'area.

Per quanto non indicato o dichiarato si fa espresso riferimento al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Cascina.

Art. 5
Materiali ed architetture Fabbricati "A" – "B"

Per consentire il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente circostante, durante il corso della progettazione e nella realizzazione degli interventi edilizi, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni tecniche:

COPERTURE

Le coperture dovranno essere a doppia falda inclinata e potranno essere rifinite - secondo i casi - da padiglioni o da timpani di facciata, costituite da manto in laterizio, preferibilmente in coppi e tegoli o marsigliesi, mentre i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame. Saranno consentite in misura limitata parti di copertura a terrazza in coerenza con i profili delle coperture attualmente esistenti.

INFISSI

Sarà consentita la posa di infissi o serramenti esterni in legno, o in alternativa in ferro verniciato, con colori ricorrenti nel contesto ambientale.

PARAMENTI ESTERNI

I paramenti esterni di ogni edificio dovranno essere costituiti da intonaco di tipo civile e tinteggiati con pitture di colore tenue terrosi, nelle scalature del giallo ocra o dell'avorio. Sarà altresì consentito l'uso di scanalature in bassorilievo oppure di cornici o fasce marcapiano di facciata. L'impiego del calcestruzzo facciavista è vietato.

Art. 6
Materiali ed architetture Fabbricati "C" – "D"

Per consentire il corretto recupero dei corpi di fabbrica ricostruiti, durante il corso della progettazione e nella realizzazione degli interventi edilizi, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni tecniche:

COPERTURE

Le coperture dovranno essere a doppia falda inclinata e potranno essere rifinite - secondo i casi - da padiglioni o da timpani di facciata, costituite da manto in laterizio, preferibilmente in coppi e tegoli o marsigliesi, mentre i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame.

INFISSI

Sarà consentita la posa di infissi o serramenti esterni in legno, o in alternativa in ferro verniciato, con colori ricorrenti nel contesto ambientale.

PARAMENTI ESTERNI

I paramenti esterni di ogni edificio dovranno essere costituiti da intonaco di tipo civile e tinteggiati con pitture di colore tenue terrosi, nelle scalature del giallo ocra o dell'avorio. Sarà altresì consentito l'uso di scanalature in bassorilievo oppure di cornici

o fasce marcapiano di facciata. L'impiego del calcestruzzo facciavista è vietato.

Art. 7
Materiali ed architetture Spazi privati condominiali

SPAZI PRIVATI e CONDOMINIALI

Le aree a verde dovranno essere trattate a prato e piantumate con essenze tipiche dell'ambiente autoctono. La realizzazione dei percorsi pedonali sarà subordinata all'impiego di quadri in laterizio o in cemento a disegno semplice del tipo tradizionale ricorrente negli edifici pari epoca della zona, oppure ancora con ghiaia di fiume a piccola o media pezzatura contenuta in cordoli di cemento sempre di tipo tradizionale.

L'arredo urbano dovrà garantire punti di sosta con il posizionamento di sedute in ghisa o cemento ed un adeguato impianto di illuminazione sarà presente lungo i percorsi pedonali e le aree a verde.

RECINZIONI

La recinzione dell'intero complesso dovrà essere unitaria:

nei tratti di confine tra le proprietà esclusive e le parti condominiali dovranno essere realizzati in muratura di blocchi intonacati di altezza pari a circa ml. 1,00 e superiormente rifinite da baulino o da copertina in pietra, laterizio o cemento;

nei tratti di confine tra le rispettive proprietà esclusive dovranno essere realizzate attraverso la piantumazioni di siepi sempreverdi.

I cancelli degli accessi pedonali e carrabili dovranno essere in ferro di disegno unitario.

SPAZI PUBBLICI

Le aree a verde di tipo pubblico non sono presenti all'interno del comparto in quanto già monetizzate con la Convenzione relativa al piano di recupero originario.

Art. 8
Aree di sosta ex L.122/89

All'interno del lotto interessato dalla realizzazione in progetto, dovranno essere riservati spazi per la sosta in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di volume complessivo dell'intervento ed a quanto previsto dalla normativa specifica del nuovo Regolamento Edilizio comunale.

Art. 9
Autorimesse con capacità di parcamento superiore a 9 autoveicoli ex D.M. 1/02/86

L'ingresso alle autorimesse sarà ricavato in prossimità dell'accesso sulla via Tosco-Romagnola e potrà avvenire tramite rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a ml. 4,5 e pendenza non superiore al 20%.

Ai fini dell'isolamento le autorimesse dovranno essere separate dagli edifici adiacenti con strutture di tipo non inferiore a REI 120 riducibile a REI 90 nel caso in cui l'autorimessa sia protetta da impianto fisso di spegnimento automatico.

I pavimenti dovranno avere pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque e la loro raccolta in un dispositivo per la separazione di liquidi infiammabili dalle acque residue. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali antisdrucciolevoli ed impermeabili.

Le autorimesse dovranno essere munite di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio.

Al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali, le aperture di aerazione dovranno essere distribuite il più possibile uniformemente e a distanza reciproca non superiore a ml. 40,00.

Le aperture di aerazione naturale dovranno avere una superficie non inferiore a

1/25 della superficie in pianta dell'intero compartimento oppure nel caso di autorimesse suddivise in box tale aerazione dovrà essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra prive di serramenti e di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta del box stesso.

Le autorimesse dovranno essere provviste di un sistema organizzato di vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti verso l'esterno in caso d'incendio o di pericolo di altra natura, costituito dalla rampa carrabile e da n° 2 scale pedonali posizionate ai due lati contrapposti del piano interrato.

Art. 10
Viabilità e percorsi di accesso

L'accesso pedonale e carrabile al complesso avverrà attraverso l'ampia apertura esistente sulla Via Tosco-Romagnola segnata dalla presenza di fabbricati attestanti sulla via medesima ed esterni al comparto. Mentre le auto ed i mezzi motorizzati saranno indirizzati ai garage interrati previsti nel piano in oggetto, l'intera percorrenza pedonale verrà garantita attraverso gli spazi e le aree condominiali presenti per tutta la lunghezza del complesso.

Art. 11
Interventi di Urbanizzazione Primaria

Il piano dovrà prevedere la realizzazione completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio di tutta l'area. Tali urbanizzazioni consisteranno nella realizzazione delle reti relative a:

- impianto rete fognaria acque nere e meteoriche;
- impianto elettrico Enel;
- impianto telefonico Telecom;
- impianto adduzione Acqua;
- impianto adduzione Gas.

Art. 12
Attuazione degli interventi e varianti

Previo assenso preventivo da parte dell'amministrazione comunale, la proprietà potrà disporre stralci funzionali da individuare secondo un preciso programma di realizzazione e potrà altresì apportare piccole varianti al progetto presentato senza che queste comportino l'alterazione del piano di recupero nelle proprie caratteristiche principali.

Nell'ambito dei singoli Permessi di costruire sarà altresì consentito apportare varianti che non modifichino le linee generali del piano.

Art. 13
Norma generale

Per quanto non espressamente riportato dalle vigenti norme, si rimanda alla legislazione nazionale, a quella regionale ed ai regolamenti comunali vigenti in materia.

Cascina, 20 Febbraio 2011

Il progettista

ARCH. FRANCESCO NERINI