



**Studio Tecnico ap**

Fraz. Pergo, n.a. Il Passaggio n°30  
52044 Cortona (AR)

E-mail

[valter.petrucchi@archiworldpec.it](mailto:valter.petrucchi@archiworldpec.it)

[architettopetrucchi@tim.it](mailto:architettopetrucchi@tim.it)

[studiotecnico.ap@alice.it](mailto:studiotecnico.ap@alice.it)

tel & fax +39 (0) 575 614296

## Comune di Cortona Prov. di Arezzo

Progetto

**Variante a PDR n.401/2008**

"Piano di Recupero"

Demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di manufatti incongrui da trasformare a fini abitativi

**Integrazione del 10.12.2018**

Committenza

Leonard Kieran Gerard

Cahill Leonard Deirdre

c.f. LNR KNG 61R26 Z114H

c.f. CHL DDR 62E44 Z114N

Ubicazione

Cortona, Loc. San Martino a Bocena, 349

Committenza:

Leonard Kieran Gerard

Cahill Leonard Deirdre

Progettazione e D.L.

Dott. Arch. Valter Petrucci

Tavola 4

**Norme Tecniche di Attuazione**

## "VARIANTE A PDR N.401/2008"

### Piano di Recupero

#### “Demolizione e ricostruzione all’interno del lotto di pertinenza di manufatti incogruai da trasformare ai fini abitativi”

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### **ART. 1. Criteri dell'intervento.**

Il recupero edilizio dei volumi, ricadenti nel periodo del presente piano, che presentano uno stato di degrado fisico ed igienico, di degrado socio-economico, di degrado architettonico-ambientale dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali, architettonici e decorativi tipici della zona, garantendo la riqualificazione dell'area in oggetto.

Il Piano ed il progetto prevedono la riorganizzazione distributiva, funzionale e planivolumetrica degli edifici e la sistemazione delle aree di pertinenza.

##### **ART. 2. Tipi e modalità di intervento.**

Le modalità di intervento sono riconducibili ad unità minime di intervento e consistono in:

- **Manutenzione ordinaria** di cui all'art. 136 comma 1 lett. a della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B”;
- **Manutenzione straordinaria** di cui all'art. 135 comma 2 lett. b) e c) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B”;
- **Restauro e risanamento conservativo** di cui all'art. 135 comma 2 lett. c) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte);
- **Ristrutturazione edilizia conservativa** di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte);
- **Interventi pertinenziali** di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte);
- **Addizioni volumetriche** di cui all'art. 134 comma 1 lett. g) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte);
- **Ristrutturazione edilizia conservativa** di cui all'art. 134 comma 1 lett. h) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per il fabbricato “C”(parte);
- **Sostituzione edilizia** di cui all'art. 134 comma 1 lett. e) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per il fabbricato “C”(parte);
- **Piscine** di cui all'art. 134 comma 1 lett. m) della L.R. 65/14 e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte);
- **Mutamenti di destinazione d'uso degli immobili** di cui all'art. 135 comma 1 lett. b) e art. 136 comma 2 lett. g) e all'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, per i fabbricati “A” e “B” e “C”(parte), con la realizzazione di n. 1 unità abitative nel corpo di fabbrica principale (fabbricato “A” e “B”) e di n. 2 unità abitative nel nuovo corpo di fabbrica “E”;
- **Demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione** per il fabbricato “D” avvenuta con riferimento a Comunicazione del 12.02.2012 prot. n. 4940;
- **Sistemazione delle aree pertinenziali** comprendenti la realizzazione di piscina ad uso privato, aree di parcheggio, viabilità interna nella proprietà ad integrazione o in sostituzione di quella esistente, nuovi accessi carrabili e pedonale comprendendo anche al trasformazione di quelli esistenti, realizzazione di recinzioni lungo i confini di proprietà, per le opere indicate con le lettere “F”, “G”, “H”, “I”, “L”, “M”.

E' ammessa la demolizione degli annessi esistenti di recente edificazione o che non presentino particolare interesse tipologico sia per gli aspetti tecnici intrinseci sia per il rapporto che instaurano con le pertinenze cortilive e i manufatti su cui insistono e la ricostruzione, anche non in luogo, delle volumetrie esistente con spostamento inteso come riorganizzazione distributiva, funzionale e piani volumetrica dell'esistente.

Tutti i tipi di intervento dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, con le tecniche ed i materiali riscontrabili nell'edificio di base oggetto di intervento.

Gli interventi e le opere della proposta d'intervento, riportati nel presente Piano di Recupero, sono da considerarsi indicativi con possibilità di apportare modifiche strutturali ed architettoniche qualora necessarie mediante richiesta di Variante in corso d'opera al Titolo autorizzativo finale (Permesso di Costruire o SCIA),

senza che detto Piano di Recupero perda la propria validità ed efficacia, pur rimanendo invariato ed invariabile l'ingombro planivolumetrico del manufatto in progetto.

Il Presente Piano di Recupero è da considerarsi valido per un periodo di tempo pari a dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva e quindi fino al 18/11/2019 prorogabile di tre anni ai sensi del D.L. n. 69/2013. Durante il periodo di validità del piano è consentita la realizzazione degli interventi proposti secondo le modalità riportate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tutti i parametri dovranno essere tesi alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale ai sensi del D.P.G.R. 2/R/2007.

### **ART. 3. Destinazioni consentite.**

In detta zona sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Attività residenziali, stabili o stagionali;
- d) Modeste attività turistico-ricettive e di ristoro;
- e) Impianti sportivi (tennis e piscina) a supporto delle attività ricettive o dell'abitazione.

### **ART. 4. Specifica dei tipi d'intervento strutturale**

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) MURATURE E FACCIATE : in pietra vecchia di recupero, mattoni faccia a vista o intonacate e tinteggiate con riproduzione di tutti gli elementi architettonici e decorativi della zona, rispettandone i materiali e le tecnologie costruttive, come le riquadrature e le soglie in pietra serena lavorata a scalpello per le finestre, le porte e portefinestre, eventuali marcapiani e bottaccio di gronda in pietra serena lavorata a scalpello o in ricorsi di mattoni;
- b) COPERTURE: da realizzarsi con struttura principale e secondaria a travi e correnti in legno e tavolato in mezzane o, per le parti non visibili, con struttura in laterocemento e soletta collaborante. Formazione di gronde a travetti in legno o mensole sagomate alla "fiorentina" semplice e a doppio ricorso, complete di cimasa e listello, tavolato in mezzane. Impermeabilizzazione delle coperture con tessuto non tessuto e coibentazione con pannelli isolanti di adeguato spessore. Manto di copertura in tegole e coppi separati in cotto, canali di gronda e discendenti in lamiera di rame. Formazione di comignoli sul tetto in muratura a tipologia tradizionale.
- c) APERTURE ED INFISSI: di dimensioni e tipologie tipiche della zona, con riquadrature e soglie in pietra ed infissi in legno costruiti secondo le tecniche tradizionali, con trattamento al naturale o verniciati, a traversino semplice o doppio per le finestre e le porte finestre. Persiane esterne od oscuramenti interni in legno verniciato o naturale.
- d) SOLAI: a piano terra solai in laterocemento con sottostante intercapedine ed ai piani superiori solai in laterocemento o con orditura principale e secondaria a travi e correnti in legno, tavolato in mezzane e soletta collaborante superiore.
- e) PAVIMENTI: in cotto, in legno, marmo o graniglie per i vani abitabili ed ambienti pluriuso ed in piastrelle di ceramica per i servizi ed i rivestimenti degli stessi;
- f) SCALE: in muratura, in cemento armato o in legno per le scale interne di collegamento, con rivestimento in pietra naturale o in cotto
- g) IMPIANTI: installazione di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento eseguiti secondo le vigenti norme, completamente funzionanti autonomi ed indipendenti nell'ambito delle singole unità immobiliari
- h) TINTEGGIATURE E TRATTAMENTI: tinteggiature interne ed esterne a calce, tempera o vernice idrorepellente, trattamento delle parti in legno e in cotto a cera per i soffitti, trattamento delle pavimentazioni in cotto.

### **ART. 5. Viabilità.**

Realizzazione, ripristino e restauro della viabilità interna al lotto con riorganizzazione dei percorsi viari per una distribuzione del carico di circolazione all'interno del comparto utilizzando come pavimentazione ghiaia o lastricati per i vialetti, e per viali di accesso pedonali e carrabili le pavimentazioni saranno anch'esse eseguite con materiali permeabili nel rispetto di quanto dettato dalla D.P.G.R. 2/R/2007.

Realizzazione di nuovi accessi carrabili e pedonali o adeguamento di quelli esistenti, con la possibilità di installare cancelli in ferro a tipologia tradizionale opportunamente arretrati rispetto al ciglio stradale in modo da evitare qualsiasi intralcio al traffico veicolare e pedonale sulla viabilità pubblica. I cancelli saranno montati su colonne in ferro a tipologia tradizionale o pilastri in c.a. rivestiti con muratura di pietra ed

eventuale copertina superiore in pietra serena. I cancelli potranno inoltre essere adeguatamente raccordati alle recinzioni e ai muri di recinzione; sui muretti di raccordo dovranno essere predisposte apposite nicchie, per l'alloggiamento dei contatori delle utenze di rete, di dimensioni adeguate e secondo le indicazioni fornite dagli enti fornitori del servizio, oltre alla installazione di cassette per le lettere ed impianti di citofono o videocitofono. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie di protezione in corrispondenza degli accessi pedonali.

**ART. 6. *Pavimentazioni esterne.***

I marciapiedi, i gradini ed i camminamenti saranno pavimentati con pietra naturale o lavorata o con mattoni di cotto garantendo una impermeabilizzazione della superficie inferiore al 75% dell'area ai sensi del D.P.G.R. 2/R/2007.

**ART. 7. *Verde privato.***

Le alberature e gli arbusti da inserire dovranno corrispondere alle essenze tipiche della zona e le aree circostanti dovranno essere a prato. L'integrazione del verde dovrà avvenire con piantate articolate in modo da garantire da qualsiasi stridente contrasto ambientale e da permeabilizzazioni dell'area inferiori al 25% della superficie fondiaria ( D.P.G.R. 2/R/2007).

**ART. 8. *Parcheggi.***

I parcheggi e le aree di sosta dovranno essere mitigate da alberature esistenti o da ripristinare e delimitate da zone sistemate a prato e realizzate con acciottolata o qualsiasi altra modalità costruttiva che consenta l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

**ART. 9. *Muri di sostegno, muri di recinzione e recinzioni***

I muri di sostegno in pietrame, esistenti, dovranno essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute. In particolare i muri di recinzione esistenti dovranno essere conservati.

Le nuove opere di delimitazione delle aree cortilive e di recinzione potranno essere realizzate con ringhiere in ferro a tipologia tradizionale o in rete metallica plastificata a maglia sciolta opportunamente legata a paletti metallici di sostegno, rispettando in tal modo i materiali e le tecniche consolidate nella zona.

Per ridurre l'impatto delle recinzioni sarà possibile piantumare essenze arbustive sempreverdi e caducifoglie da allevare a siepe in corrispondenza delle suddette recinzioni e per tutto il loro perimetro.

I muri di recinzione di nuova costruzione potranno essere realizzati in c.a., su opportuna fondazione interrata e rivestiti fuori terra con muratura di pietra faccia a vista ed eventuale copertina superiore in pietra serena, rispettando anche in questo caso i materiali e le tecniche consolidate nella zona.

**ART. 10. *Disciplina dei manufatti pertinenziali***

E' consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali di cui all'art. 9 delle N.T.A. del vigente R.U. secondo il quale, ai sensi dell'art. 137 della LR 65/2014, sono opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia quelli che non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione, quali: piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla presenza continuativa di persone (lett. a)), gazebo da giardino (lett. b)), pergolato (lett. c)), e altre opere pertinenziali (lett. e)).

Il titolo edilizio necessario per la messa in opera dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere conforme alla disciplina nazionale e regionale vigente in materia di attività edilizia.

Il titolo edilizio necessario per la messa in opera dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere conforme alla disciplina nazionale e regionale vigente in materia di attività edilizia.

**ART. 11. *Sistemazioni esterne***

E' ammessa la realizzazione di piscine private interrate, campi da tennis ed attrezzature per lo sport all'aperto in genere a condizione dette attrezzature siano a servizio di abitazioni, attività agrituristiche o turistico ricettive esistenti e posti nelle immediate vicinanze delle stesse; è ammessa la realizzazione di una sola piscina. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni.

Il tutto nel rispetto di quanto disposto all'art. 36 lett. 1) delle N.T.A. del vigente R.U.

**ART. 12** *Legislazione di riferimento*

Per quanto non espressamente previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Recupero, si rimanda alle N.T.A. del vigente R.U. e alla legislazione regionale e nazionale vigente al momento dell'approvazione del Piano di Recupero.

**ART. 13** *Elenco degli elaborati del Piano di Recupero*

- Cartografia di riferimento dell'area oggetto d'intervento
- Rappresentazione grafica dello Stato attuale e della Proposta d'intervento in scala adeguata
- Computo delle superfici e delle volumetrie
- Programma d'intervento – Relazione tecnica architettonica
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Planivolumetrico dello stato attuale, modificato e sovrapposto o rendering dello stato di progetto
- Individuazione delle reti infrastrutturali esistenti ed indicazione delle modalità di realizzazione delle reti infrastrutturali
- Attestazione della compatibilità
- Certificazione dell'adeguatezza
- Relazione geologico-tecnica di fattibilità
- Documenti d'identità e Titolo di proprietà
- Documentazione attestante la regolarità edilizia degli immobili oggetto d'intervento o dichiarazione di regolarità edilizia