

# COMUNE DI VERNIO

PIANO ATTUATIVO PER FRAZIONAMENTO E  
RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMMERCIALE E  
RESIDENZIALE.

UBICAZIONE : MONTEPIANO,  
VIA DELL' APPENNINO n°62-64.

PROPRIETA'



BERTI IOLANDA  
C.F. BRTLND40L44D613N

MARIOTTI ELISABETTA  
C.F. MRTLBT72D64D612H

MARIOTTI VITO  
C.F. MRTVTI78C19D612M

PROGETTISTI



STEFANO CIUOFFO INGEGNERE  
C.F. CFF SFN 50R26 E441S

ANTONIO CIUOFFO GEOMETRA  
C.F. CFF NTN 85P24 G999C

Via F. Ferrucci n°33 - 59100 PRATO - Tel. 0574/24650 Fax. 0574/605210 - Email ciuoffo@tin.it



OGGETTO : **NORME DI ATTUAZIONE**

DATA :  
**LUGLIO  
2018**

SCALA :  
**1:2000**

TAV. :



COMUNE DI VERNIO  
Provincia di Prato

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano attuativo per frazionamento e ristrutturazione edificio  
commerciale e residenziale

## **COMUNE DI VERNIO**

### **PIANO ATTUATIVO**

#### **Di iniziativa privata**

\*\*\*\*\*

#### **Norme di attuazione**

##### 1) Oggetto delle norme

L'attuale normativa disciplina l'attuazione e progettazione unitaria dell'Ambito di riferimento che interessa la riqualificazione di un edificio esistente a destinazione commerciale e residenziale.

Di detto Piano Attuativo, ha carattere prescrittivo la definizione degli interventi ammissibili disposti dalle presenti N.T.A., mentre gli altri elaborati hanno carattere indicativo.

##### 2) Descrizione dell'intervento

L'intervento della progettazione unitaria, prevede la parziale demolizione e ricostruzione di un edificio costituente porzione del fronte a schiera prospiciente la via dell' Appennino, nel centro dell' abitato di Montepiano.

L' edificio attuale è costituito da un corpo principale composto da piano terra ad uso commerciale, piano primo ad abitazione e piano sottotetto; sul retro sono presenti vari corpi di fabbrica funzionali all' attività, di vetusta costruzione.

Il Piano Attuativo ha l' obiettivo di consentire una piena riqualificazione dell' edificio, con il suo adeguamento funzionale (nuovo blocco scale ed

ascensore), la parziale sostituzione con adeguamento sismico e la riorganizzazione dei volumi accessori. Al piano primo e sottotetto saranno realizzate n° 3 unità immobiliari.

### 3) Invarianti strutturali

Costituiscono elementi in variante nel P.A.

- a) Conservazione dell'attuale andamento del fronte strada e delle altezze esterne dei vari corpi di fabbrica.  
Mantenimento del ritmo delle partiture di finestre e porte, pur con diverse quote e dimensioni.  
Ricerca di continuità nei materiali di facciata e della tipologia di infissi rispetto alla preesistenza ed al contenuto;
- b) Conservazione dell'attuale spazio aperto sul fronte strada, con riprogettazione di materiali e finiture;

### 4) Strumento di attuazione

Lo strumento di attuazione previsto è il "Piano Attuativo" ed un successivo P.d.c..

Gli elementi prescrittivi del piano sono indicati nelle presenti Norme di Attuazione e nell'atto d'obbligo da produrre all'Amministrazione Comunale.

Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 5) Consistenza dell'ambito

La superficie territoriale totale è di mq 340.

La superficie fondiaria è mq 340.

Il Piano non prevede superfici da cedere

La superficie coperta di progetto è mq 236.

La superficie coperta dello stato attuale è mq 234.

La superficie utile lorda di progetto è pari a mq 535.

La superficie utile lorda dello stato attuale è pari a mq 533.

Il volume di progetto è pari a mc 1576.

Il volume dello stato attuale è pari a mc 1566.

#### 6) Regimazione idraulica

Le acque meteoriche e dei dreni tergalii all'edificio saranno convogliate nella fognatura esistente in sede stradale.

#### 7) Opere di presidio

L' intervento non necessita di particolari cautele nelle nuove opere di fondazione che saranno costituite nella porzione ricostruita da una platea in C. A.

Dovrà essere peraltro prestata la massima cautela nelle opere di demolizione, da effettuarsi a mano con l' ausilio di piccoli mezzi meccanici e martelli demolitori.

Dovrà essere costantemente monitorato il comportamento statico dei due muri di confine laterali che andranno, se del caso, consolidati. Lo sfilamento ed il taglio di solai e travature portanti innestate sui detti muri dovrà essere progressiva ed accompagnata da adeguati interventi di ricucitura.

#### 8) Consistenza dell'edificio di progetto

Il fabbricato esistente potrà essere diversamente articolato al suo interno, riproponendo un numero massimo di tre piani fuori terra. Nell'

edificio ricostruito, il terzo piano oggi destinato a soffitta potrà essere destinato a abitazione.

I locali tergalì manterranno la prevalente funzione accessoria al locale commerciale posto al piano terreno con fronte sulla pubblica via.

Potranno essere realizzate n° 3 abitazioni con S.U.A. >45 mq.

Le stesse potranno essere accorpate fra loro. A servizio delle tre abitazioni deve essere documentata la disponibilità in uso di n° 3 posti auto;

9) Permesso a costruire

Sul complesso immobiliare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'intervento complessivo è soggetto a permesso di costruire.

Le agibilità delle singole unità immobiliari potranno essere rilasciate in maniera frazionata, in funzione allo stato di esecuzione delle opere;

10) Limiti alla edificabilità e altezza dei fabbricati

Le piante e i prospetti devono essere considerati non vincolanti; le modifiche apportate che non comporteranno significative variazioni alla composizione architettonica disciplinata dal presente piano, non costituiranno variante.

Nella progettazione definitiva dell' edificio, le quote di imposta dei piani potranno variare in più o in meno di circa cm 60 rispetto a quanto rilevabile dalle tavole dello stato attuale, purché l'altezza massima non superi il parametro di seguito indicato.

In ogni caso, nella progettazione dovranno essere mantenuti i volumi esistenti; al netto del maggiore spessore di murature di tamponamento e spessore dei solai da considerare influenti;

-Altezza massima ml 8,30.

L'altezza massima, è riferita al piano del piazzale di progetto definitivo con l'intersezione fra il filo della parete perimetrale esterna e la quota d'imposta della copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza massima non sono considerati gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm.

I locali tergalì accessori potranno avere integrazioni volumetriche al fine di adeguarli ai requisiti igienico sanitari, al superamento delle barriere architettoniche ed alla disciplina antisismica.

#### 11) Volumi tecnici

La realizzazione di volumi tecnici destinati a centrali termiche o ad ospitare impianti tecnologici o spazi logistici è sempre consentita all'interno della superficie fondiaria nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche, purché rispondenti a motivate esigenze tecnologiche e operative.

È comunque opportuno che detti volumi tecnici, se non interrati, risultino il più possibile schermati o armonizzati con l'edificio.

Non costituisce incremento di volume lo sbassamento della quota del calpestio al piano terreno.

#### 12) Caratteristiche costruttive degli edifici

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato;
- telai in struttura metallica;
- muratura portante;
- strutture in legno;
- strutture miste.

Sono ammesse le seguenti tipologie di coperture:

- Copertura a falde inclinate con pendenza non superiore all'esistente con manto sul corpo principale con tegole o lamiera metallica

Canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera metallica verniciata e incassati nel pacchetto copertura (sono escluse la plastica e la lamiera zincata).

Sono ammessi terrazzi a tasca in copertura e lucernari a tetto.

13) I fronti saranno finiti ad intonaco e rivestimenti lapidei, garantendo così la necessaria uniformità con il contesto urbano circostante.

Le tinteggiature esterne dovranno mantenersi nella coerenza compositiva dei fronti.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o P.V.C. o alluminio a taglio termico e dovranno essere conformi alla normativa sul risparmio energetico.

Ringhiere, cancellate e inferriate di finestre saranno in ferro verniciato con colori tradizionali.

#### 14) Risparmio energetico

Ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, sarà necessario prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. L'edificio verrà costruito con caratteristiche energetiche adeguate alle normative vigenti.

Gli impianti termici saranno preferibilmente ad alto rendimento, in particolare pompe di calore.



Dovranno essere utilizzate fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 192/05 in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

#### 15) Risparmio idrico

Ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, sarà necessario prevedere:

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità;
- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile.

#### 16) Fognature

All'interno si dovrà provvedere al trattamento primario e secondario dei reflui mediante l'installazione di una fossa biologica tricamerale per la raccolta delle acque nere e di un pozzetto sgrassatore per la raccolta delle acque saponose adeguatamente dimensionati. I reflui così trattati e provenienti dallo stesso fabbricato dovranno essere convogliati alla fognatura Comunale. Per quanto non espressamente definito nelle presenti norme si rimanda alle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico.

Ing. Stefano Ciuffo

Geom. Antonio Ciuffo