

TAVOLA:

13

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Via Gherardi

OGGETTO:

**PIANO DI RECUPERO
"PALAZZO GHERARDI"**

TITOLO TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

1 : 200

COMMITTENTI:

BUTTERI ALESSANDRO
MICHELI GRAZIANO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI

DATA:

22.02.2011

ART. 1 – OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Presente Piano di Recupero ha per oggetto il restauro architettonico ed il cambio di destinazione del complesso monumentale di Palazzo Gherardi, posto in angolo fra Via XX Settembre e Via Gherardi.

Il complesso monumentale interessa: la torre d'angolo posto in angolo fra Via XX Settembre e Via Gherardi, il palazzo gentilizio posto lungo Via Gherardi, il corpo di fabbrica secondario, ortogonale al palazzo gentilizio e la corte interna.

In dettaglio il Piano di Recupero prevede:

- ♦ Il restauro architettonico dell'intero complesso, mantenendo i caratteri architettonici e strutturali degli edifici,
- ♦ La ridefinizione delle unità minime di intervento,
- ♦ La creazione di nuove unità minime di intervento,
- ♦ La modifica della destinazione d'uso, prevedendo più usi compatibili a seconda delle varie unità minime di intervento,
- ♦ La realizzazione di un ascensore esterno in posizione laterale, nel cortile,
- ♦ La riqualificazione dei prospetti lungo Via XX Settembre e nella corte interna,
- ♦ realizzazione di un infisso a giorno vetrato tra la zona di ingresso a piano terra e la zona porticata,
- ♦ realizzazione di due infissi in ferro brunito nella torre: uno al piano terzo ed uno al piano quinto posto di sotto della terza file di celle colombaie con vetro extra-chiaro e al piano,
- ♦ La sistemazione del cortile lastricato interno.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto del Piano di Recupero, come specificato nell'articolo precedente, interessa Palazzo Gherardi, identificato al foglio catastale al nr. 70 particella nr. 345, subalterni nr. 11-12-14-15-16-17-18-19-20-21.

ART. 3 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il complesso immobiliare oggetto del Piano di Recupero, è stato oggetto recentemente di lavori di restauro alla copertura ed alle facciate prospicienti via XX Settembre e via Gherardi. Altri interventi all'intero fabbricato furono effettuati dopo il sisma che nel giugno del 1948 interessò la Città di Sansepolcro.

Con D.l.A. n. 1625 del 29.06.2004, sono stati eseguiti lavori di manutenzione e restauro conservativo ad alcuni locali del piano terra per destinarli ad uso direzionale. Con il Permesso di Costruire n. 12333 rilasciato in data 17.11.2010 è stato autorizzato il cambio dell'appartamento centrale del piano primo in direzionale. I lavori si sono conclusi in data 21.12.2010. In data 18.06.2004 la S.B.A.A.S. di Arezzo ha emesso il nulla-osta in data n. M/34/99 prot. n. 5336, per i lavori oggetto del Piano di Recupero.

I principali interventi previsti con il Piano di Recupero consistono in:

1. realizzazione di tamponature per la suddivisione dei vani, realizzando in tal modo ulteriori unità minime di intervento,
2. installazione di un ascensore che sarà sistemato in posizione tergale nel chiostro interno, con struttura portante in tubolari di ferro con involucro in pannelli vetrati trasparenti, realizzando una fossa di 120 cm. e un modesto fuori corsa. L'uscita del secondo piano potrà essere collegata al disimpegno da un collegamento interamente vetrato,

3. inserimento di scale perimetrali nella torre, con gradini in legno di quercia da 4 cm., ancorati su un profilo di ferro a sua volta incastrato mediante piastra di ferro con tirafondi alle murature portanti della torre,
4. realizzazione di un infisso a giorno vetrato tra la zona di ingresso a piano terra e la zona porticata,
5. consolidamento della cortina muraria ad una testa nell'ultimo piano della torre, esclusivamente attraverso iniezioni di malte a base di calce nelle parti mancanti e/o ammalorate e conservazione dell'attuale aspetto della muratura; a tal fine è prevista una contro-parete interna a cui sarà ancorato l'infisso,
6. per utilizzo a fini residenziali, anche dell'ultimo piano della torre, è prevista l'apertura di una nuova finestra, come da tavola grafica nr. 16,
7. realizzazione di due infissi in ferro brunito nella torre: uno al piano terzo ed uno al piano quinto posto di sotto della terza file di celle colombaie con vetro extra-chiaro, con le dimensioni descritte nella tavola grafica nr. 16,
8. consolidamento delle lesioni strutturali mediante iniezione di malte a base di calce ed inserimento in diagonale di barre in ferro o in fibra di carbonio intrecciate fra loro,
9. ricostruzione del solaio soppalcato del secondo piano ammezzato con struttura rimovibile in acciaio e legno o completamente in legno, fino al 50 % della superficie del locale inferiore, con inserimento di una scale in linea nella parete laterale,
10. realizzazione di una mezza capriata in ferro appoggiata sui due muri perimetrali, per sorreggere le travi di legno che verranno sezionate per collocare il corridoio di collegamento fra l'ascensore e il secondo piano,
11. realizzazione di massetti in cls. con rete elettrosaldata,
12. realizzazione dei pavimenti con mattoni fatti a mano, di nuova fornitura,
13. ripristino degli intonaci interni e tinteggiature con prodotti a base di calce
14. ripristino delle aperture esterne prospicienti via Gherardi, proponendo un prospetto uniforme con nuove finestrate in legno senza riquadratura in pietra della dimensione di 0.90x0.90 metri,
15. riqualificazione del prospetto verso la corte interna, proponendo delle finestrate più piccole al secondo piano del corpo di fabbrica secondario in asse con quelle del piano primo della dimensione di 0.70x0.70 m. mentre nella porzione del fabbricato gentilizio sarà aperta una nuova finestrate della dimensione di 0.90x1.40 m. ,
16. demolizione di due pensilina in materiale leggero,
17. restauro degli infissi esistenti e fornitura di nuovi, con le caratteristiche di quelli esistenti,
18. restauro dei portali in pietra del primo piano e delle varie strutture lapidee,
19. demolizione della pavimentazione esistente, realizzando un vuoto sanitario di 40 cm.
20. restauro della pavimentazione del chiostro in lastre di pietra, con le modalità costruttive descritte nella relazione descrittiva.

ART. 4 – DESCRIZIONE D'USO AMMISSIBILI

Le varie unità minime di intervento e le destinazioni ammissibili, descritte nella tavola grafica nr. 2, sono le seguenti:

Piano Terra:

- ♦ i due garage/magazzini, potranno essere utilizzati come tali ma anche come bottega e laboratori di attività compatibili con il centro storico,
- ♦ il direzionale del piano terra, potrà essere utilizzato come tale, ma anche come residenziale, direzionale, servizi e per laboratori di attività compatibili con il centro storico,
- ♦ I magazzini del corpo di fabbrica secondario, potrà essere utilizzato come tale, ma anche come residenziale, direzionale, servizi.

Piano Primo:

- ♦ Le tre unità minime di intervento, potranno essere utilizzati come residenziale, direzionale e servizi,
- ♦ Il locale a fianco delle scale del corpo di fabbrica secondaria è accorpato all' unità minima di intervento del secondo piano che potrà essere utilizzati come residenziale e servizi.

Piano Secondo:

- ♦ Le quattro unità minime di intervento (di superficie utile maggiore di 45.00 mq.), potranno essere utilizzati come residenziale e servizi,

Torre (piano terzo, quarto e quinto):

- ♦ I locali sono accorpato all'unità minima di intervento del secondo piano.

La destinazione "S", per il primo e secondo piano è da intendersi come ampliamento dell'attività già insediata al primo piano.

ART. 5 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le operazioni di cuci-scuci delle murature portanti avverranno smantellando le sole porzioni di murature lesionate, intervenendo in modo puntuale, riutilizzando materiali compatibili (mattoni e/o pietre) provenienti dalle demolizioni.

Le sostituzioni delle parti strutturali dell'edificio (travature, setti in muratura,) può essere effettuato se supportata da una verifica di non idoneità statica dell'elemento da sostituire.

Per le stuccature, gli intonaci e le tinteggiature, dovranno essere utilizzati materiali a base di calce.

Gli sbancamenti per realizzare la fossa dell'ascensore e dei vuoti sanitario avverranno previo smontaggio e rimontaggio della pavimentazione esistente.

ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Gli interventi previsti saranno realizzati in più fasi.

L'attuazione sarà soggetto alla presentazione di D.I.A., previa autorizzazione della S.B.A.A.S. di Arezzo.

ART. 7 – DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sansepolcro in data 11.12.1990.