

Riferimento:

BORGO "CASAROLA"

Loc. Casarola, Comune di Torre De' Busi (LC)

PIANO DI RECUPERO URBANO

Art. 3.2.44 NA, PdR, P.G.T. 2009 Torre De Busi

Titolo IV, L. 5 agosto 1978, n. 457

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

| | |
|--|-----------|
| ELABORATI DI PIANO | 3 |
| DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| Art. 1 - Riferimenti normativo | 4 |
| Art. 2 - Procedura di attuazione e adempimenti | 4 |
| Art. 3 - Abbinamenti/destinazione d'uso e varianti | 4 |
| Art. 4 - Aree per parcheggi e posti auto | 5 |
| Art. 5 – Struttura e finitura degli edifici | 5 |
| Art. 6 - Superfici di facciata | 5 |
| Art. 7 - Balconi e ballatoi | 6 |
| Art. 8 - Elementi strutturali verticali | 6 |
| Art. 9 - Elementi strutturali orizzontali | 6 |
| Art. 10 - Intonaci esterni | 7 |
| Art. 11 - Serramenti | 7 |
| Art. 12 - Scale | 7 |
| Art. 13 - Contorni soglie e davanzali | 7 |
| Art. 14 - Finestre e portefinestre | 7 |
| Art. 15 - Inferriate, recinzioni, ringhiere e balaustre | 8 |
| Art. 16 - Isolamento e involucro edilizio | 8 |
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | 9 |
| Art.17 - RUSTICO A | 9 |
| Art.18 - RUSTICO B | 9 |
| Art.19 - RUSTICO C | 10 |
| Art.20 - RUSTICO D | 13 |
| Art.21 - RUSTICO E | 14 |
| Art.22 - RUSTICO F | 16 |
| Art.23 - RUSTICO G | 18 |
| Art.24 - RUSTICO H | 19 |
| Art.25 - RUSTICO I | 20 |

ELABORATI DI PIANO

- **PRU01** *Inquadramento urbanistico estratti* scala 1:2000
- **PRU02** *Planimetria illustrativa stato di fatto* scala 1:500
- **PRU03** *Planimetria stato di fatto, dati catastali e piani volumetrici, situazione aree pubbliche e interni rustici* scala 1:200
- **PRU04** *Rilievo Rustico A* scala 1:100
- **PRU05** *Rilievo Rustico B* scala 1:100
- **PRU06** *Rilievo Rustico C* scala 1:100
- **PRU07** *Rilievo Rustico D* scala 1:100
- **PRU08** *Rilievo Rustico E* scala 1:100
- **PRU09** *Rilievo Rustico F* scala 1:100
- **PRU10** *Rilievo Rustico G* scala 1:100
- **PRU11** *Rilievo Rustico H* scala 1:100
- **PRU12**
 .1.2.3 *Rilievo Rustico I* scala 1:100
- **PRU13** *Planimetria stato di progetto, sistemazione aree esterne*
 Descrizione degli interventi sugli edifici scala 1:500
- **PRU14** *Planimetria stato di progetto, opere di urbanizzazione* scala 1:500
- **PRU15** *Stato di Progetto: ristrutturazione Rustico A*
 (linee guida per ristrutturazioni) scala 1:100
- **PRU16** *Stato di Progetto: restauro Rustico E*
 (linee guida per restauri) scala 1:100
- **PRU17** *Simulazione fotografica digitale, sezioni ambientali* scale varie
- **PRU18** *Livellette stradali, sezioni e particolari,*
 sdemanializzazione sentiero scale varie
- **PRU19** *Verifica superficie drenante*
 ipotesi di progetto scala 1:500
- **PRU20** *Stato di Confronto: restauro Rustico E*
 (linee guida per restauri) scala 1:100
- **PRU21** *Planimetria di dettaglio per sdemanializzazione*
 sentiero e soluzioni alternative scala 1:200 - 1:2000
- **PRU22** *Finiture alternative manto stradale*
 Ipotesi di repertorio applicativo scala 1:500
- **PRU23** *Allargamento tratto stradale n.3 esterno al PRU* scala 1:200
- **PRU24** *Planimetria riepilogativa cessioni aree* scala 1:500

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti normativo

1. Il presente “Piano di Recupero” è conforme al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 05/12/2009 e pubblicato sul BURL n.42 del 20/10/2010 s.m.i.
2. Le attività edilizie previste nel comparto sono soggette al rispetto delle presenti norme maggiormente esplicative che acquistano di conseguenza significato e valore prioritario per tutte le attività urbanistiche ed edilizie.

Art. 2 - Procedura di attuazione e adempimenti

1. Il PRU ha validità decennale e le opere di urbanizzazione potranno essere attuate gradualmente in ragione dello sviluppo attuativo entro 10 anni.
2. Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dall'Attuatore.
3. L'attuazione del PRU avverrà mediante il rilascio di singoli Permessi Di Costruire o Denunce di Inizio Attività/SCIA o altre forme previste dalla legislazione nazionale o regionale in vigore al momento della richiesta.
4. Gli oneri a carico dell'Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la determinazione dell'importo da prestare a garanzia dell'esecuzione delle opere, le modalità e i tempi di attuazione sono stabiliti dalla convenzione del PRU.

Art. 3 - Abbinamenti/destinazione d'uso e varianti

1. Per garantire l'aderenza alle caratteristiche dell'insediamento, la soluzione esecutiva dovrà inserirsi in modo organico ed armonico nella composizione urbanistica del complesso favorendo la naturale conformazione del terreno, ciò dovrà avvenire con riferimento a più dettagliati rilievi in sede di presentazione dei progetti esecutivi.
2. Le destinazioni d'uso saranno prevalentemente residenziali con possibilità di inserire destinazioni d'uso compatibili quali commerciali, terziario, direzionale e altro, in particolare per vocazione architettonica del sito e degli edifici stessi, ad esempio come evidente nell'Edificio I, si prevedono utilizzi quali residenza sanitaria per anziani, ristorazione ordinaria con propensione per le cerimonie, attività ricettivo alberghiera con sala meeting, beauty-farm centro benessere, edificio di rappresentanza direzionale-terziario-scolastico, e altro.
3. Non comportano variante al PRU le modifiche esecutive al tracciato viario, alle opere di urbanizzazione e agli interventi da eseguirsi sui rustici a seguito di approfondimenti statici e tecnologici e delle opportunità ad essi correlate che

evidenzino un precario stato di conservazione rispetto al momento della classificazione tipologica operata dal PGT ovvero un imminente rischio di crollo. Sarà possibile l'eventuale formazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nell'area aperta limitrofa al PRU, compatibilmente con la classe di fattibilità geologica, situata a nord, per soddisfare la domanda in base allo sviluppo funzionale del recupero dei rustici attuata con l'Amministrazione Comunale

4. Il futuro insediamento negli immobili di funzioni compatibili, elencate all'art. 3.2.8 delle NTA del Piano delle Regole del PGT e assimilabili, anche se non previste dal PRU, non costituisce variante al PRU stesso.

Art. 4 - Aree per parcheggi e posti auto

1. Sarà sempre possibile per tutte le unità abitative, l'aggiunta di una nuova dotazione di aree per il parcheggio privato anche interrate o ricoperte (box) in modo che il volume non alteri eccessivamente la morfologia esistente. Tali box non verranno considerati ai fini del computo dei volumi e del rapporto di copertura se completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno o seminterrati e ricoperti di cui all'art.2.8 delle NTA del PdR. Vista la morfologia del territorio, le peculiarità paesaggistiche e l'antropizzazione consolidata dell'ambito è preferibile, per il reperimento delle aree a parcheggio richiesta dal PGT, optare per la soluzione interrata, dove possibile, in modo da non alterare eccessivamente l'aspetto globale del Borgo. In tal caso occorrerà rendere fruibili tali ricoveri ai moderni mezzi sul mercato pertanto dovranno essere dimensionati adeguatamente sia per gli aspetti di accesso che di parcheggio. Esempi ipotizzati per la collocazione delle aree a parcheggio (interrate, ricoperte, a giorno) sono riportati sulla tavola 13 di PRU.
2. Viste le previsioni di progetto sarà possibile allineare l'accesso delle eventuali autorimesse al limite stradale pubblico o di uso pubblico in applicazione delle deroghe di cui all'art.2.8 dell NTA del PdR.
3. Nel caso in cui vengano predisposti dei posti auto a giorno sarà possibile installare coperture di tipo leggero, aperte su almeno due lati, nei limiti dell'art.2.8 delle NTA del PdR con struttura in legno e copertura a verde vegetale.

Art. 5 – Struttura e finitura degli edifici

1. Per le parti strutturali e di finitura degli edifici sarà necessario rispettare quanto previsto dagli art. da 3.2.10 a 3.2.42 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente con le ulteriori specifiche di cui ai successivi articoli

Art. 6 - Superfici di facciata

1. Le principali scelte architettoniche consistono nel ripristino degli intonaci e dei decori esterni interrompendo l'omogeneità dei fronti con materiali a vista, anche sostituiti, creando una sorta di "strappo temporale" sulla nuova e ripristinata finitura estetica riprendendo i connotati della percettibilità allo stato

attuale.

2. I paramenti murari a vista pertanto andranno intonacati o conservati in funzione del linguaggio architettonico dell'intero edificio che deve essere conforme con gli esempi applicativi riportati negli elaborati grafici di PRU.

Art. 7 - Balconi e ballatoi

1. I ballatoi potranno essere aggiornati funzionalmente a nuovi utilizzi (balconi e altro in base al progetto di recupero).
2. le strutture e le finiture dovranno ricalcare la conformazione attuale, in via generale potranno essere realizzati sia in legno che in pietra o con cemento armato, intonacato, a vista o rivestito in base all'abbinamento percettivo con l'esistente.
3. I balconi dovranno seguire le stesse scelte materiche di cui al comma precedente.
4. L'eventuale chiusura di portici e loggiati non dovrà stravolgere l'assetto generale dell'edificio, qualora i portici e loggiati siano un elemento caratterizzante del fabbricato, la chiusura potrà avvenire con strutture in vetro e legno (anche solo come finitura estetica) che consentano di mantenere la leggibilità di questi elementi architettonici.

Art. 8 - Elementi strutturali verticali

Le nuove murature a vista dovranno essere realizzate con caratteristiche strutturali idonee alle esigenze e rivestite in pietrame (o intonacate) con cromatismi compatibili con lo stato di fatto, se recuperate dovranno garantire un adeguato rendimento dell'involucro tramite idoneo isolamento e adeguata resistenza statica quindi eventualmente ricorrendo a cappotti interni o a controstrutture realizzabili anche in acciaio, oltre alle comuni soluzioni tecniche per il consolidamento.

Art. 9 - Elementi strutturali orizzontali

I solai verranno realizzati prevalentemente con struttura lignea, anche sostituita per ottenere lo stesso linguaggio architettonico, o eventualmente con soletta collaborante in calcestruzzo, è comunque ammesso l'uso di strutture in cemento, ferro e altri materiali con particolari caratteristiche di resistenza e leggerezza oltre che di isolamento; è ammesso l'utilizzo di elementi orizzontali in ferro per coadiuvare le caratteristiche statiche degli elementi lignei. Ai sensi art. 3.2.11 delle NTA de PdR del PGT sono escluse le solette in laterocemento.

Art. 10 - Intonaci esterni

Gli intonaci saranno realizzati con aggrappante con malta a rinzaffo ad alta resistenza alcalina e finitura a civile con malta di calce o cemento con successivo strato di malta fine frattazzata. E' preferibile l'utilizzo del colore in pasta, ma sono altresì consentite le tinteggiature in opera da campionarsi coerentemente con le indicazioni dei progetti a esempio allegati al PRU (Tav.15-16)

Art. 11 - Serramenti

I serramenti saranno realizzati in legno secondo le previsioni dell'art. 3.2.15 del PdR con tipologie tradizionali o conformi a esempi esistenti e in generale in tutto il borgo potranno essere adottati sistemi di oscuramento a pacchetto, ad antoni opachi, con persiane o con altre soluzioni compatibili con l'art. 3.2.17 del PdR.

Art. 12 - Scale

Le scale esterne dovranno essere realizzate con struttura portante in legno, ferro oppure in cemento armato, intonacato o rivestito in pietrame con cromatismi compatibili con lo stato di fatto, sarà sempre possibile dotare gli immobili di scale interne per una completa fruizione di tutti gli ambienti escludendo collegamenti esterni in base al riutilizzo con priorità alla conservazione della natura dei materiali ove necessario.

Art. 13 - Contorni soglie e davanzali

Tali elementi dovranno prevedere un richiamo percettivo dell'effetto materico attuale da valutarsi in una veduta d'insieme dell'edificio e dei rapporti tra questo e il resto del borgo trattando l'intero comparto in modo unitario con margine di personalizzazione limitato. Questo può avvenire tramite decorazioni cromatiche tinteggiate o con l'ausilio di legno e pietra/serizzo con colore prevalente grigio.

Art. 14 - Finestre e portefinestre

La dimensione e l'allineamento può variare, rispetto allo stato di fatto, anche nei restauri a condizione che si ricalchi o si valorizzi la composizione generale della facciata oltre che l'abitabilità dei locali interni, la geometria e la proporzione di massima. Ai fini della salvaguardia degli elementi architettonici, anche in termini geometrici e di proporzione di massima, si applicheranno le possibilità di deroga definite dal R.L.I.

Le risarciture delle murature a seguito della realizzazione di nuove aperture, oppure la chiusura/modifica/ridimensionamento di aperture esistenti, dovranno essere realizzate, di norma, con materiali simili a quelli costituenti la muratura esistente o coerenti alla progettazione d'insieme.

In ogni caso le modifiche di facciata sono sottoposte al parere vincolante della Commissione Paesaggio del Comune.

Art. 15 - Inferriate, recinzioni, ringhiere e balaustre

Le modifiche e le alterazioni dovute agli interventi susseguitesesi nel tempo non offrono spunti precisi ma in generale occorre che questi elementi non siano dissonanti al contesto. Sono sicuramente ammesse le tipologie richiamanti inferriate, ringhiere e balaustre "a bacchette" ad oggi ben riconoscibili nell'edificio I pertanto con elementi metallici color grigio micaceo o ruggine anticato. Le recinzioni per delimitare le pertinenze dei lotti sono ammesse compatibilmente con gli esempi di repertorio e possono essere anche in materiali lignei prediligendo un collegamento materico con le ringhiere. Verso gli spazi pubblici sarà ammessa una sola tipologia di recinzione da scegliersi a campione su indicazione della Commissione Paesaggio.

Art. 16 - Isolamento e involucro edilizio

L'isolamento degli edifici può avvenire tramite soluzioni integrate nelle strutture e nei tamponamenti ricostruiti, tramite cappotto esterno o tramite cappotto interno nel qual caso si rende opportuno:

- Scegliere isolanti adatti con spessore massimo tra i 2 e i 6 cm;
- Qualsiasi sia il materiale scelto e lo spessore di isolamento, fermo restando quanto detto al punto precedente, può essere eseguita una verifica termo igrometrica al fine di controllare l'integrità dell'opera;
- Particolare attenzione va posta ai ponti termici esistenti e agli effetti che l'isolamento interno ha su di essi;
- Per ambienti abitati scegliere materiali igroscopici;
- Evitare di usare barriere al vapore su edifici residenziali: in questo modo si bloccherebbe l'umidità in uscita e si renderebbe l'ambiente troppo umido. Se strettamente necessaria, per le caratteristiche tecniche dell'ambiente, la barriera al vapore deve essere posata con la massima cura preservandone l'integrità;
- Meglio prediligere prodotti isolanti di origine naturale se di adeguato rendimento.
- Nei casi di ricostruzione delle murature l'isolamento a cappotto esterno dovrà rispettare l'allineamento preesistente
- L'eventuale cappotto esterno non potrà in alcun modo interessare le aree pubbliche.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Le successive norme indicano in linea generale quali sono gli interventi ipotizzati per ogni singolo edificio costituente il Borgo Casarola. In ogni caso è sempre prevalente la classificazione degli edifici in classe tipologica A relativa ad edifici e strutture che per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e/o funzionali nonché per la presenza di elementi architettonici o/o decorativi sono di rilievo significativo, indipendentemente dall'epoca di costruzione, e sono pertanto meritevoli di particolare tutela e di grande attenzione al momento di qualsiasi tipo di intervento che dovrà sempre tendere alla conservazione dell'edificio e dei suoi elementi nonché quanto prescritto dall'art. 3.2.6 punto 2 delle NTA del PdR del PGT e dall'art. 5 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti all'esame paesistico del Progetto considerato che l'art. 3.2.3 delle NTA del PdR del PGT classificano l'ambito in Classe di sensibilità paesistica 3.

Art.17 - RUSTICO A

1. **Opere: ristrutturazione con ricostruzione parziale (strutture crollate) e parziale cambio di destinazione d'uso;**
 - a. Essendo l'immobile in avanzato stadio di realizzazione in virtù dei lavori assentiti con SCIA prot. n.5503 del 24.10.2013 e s.m.i. si rimanda a tale pratica edilizia per la descrizione dello stato attuale e progettuale.
 - b. nel dettaglio le presenti norme possono considerarsi come previsioni per il completamento attuativo futuro.

2. **Prescrizioni particolari:**
 - a. l'immobile è già stato interessato da cambio di destinazione d'uso integralmente a carattere residenziale ed è già stato corrisposto il Contributo di costruzione. Con il presente PRU si autorizza il totale riutilizzo dell'immobile ai fini abitativi comprensivi di impianti e quanto necessario per la messa a norma strutturale e igienico sanitaria;
 - b. l'immobile risulta sprovvisto di area a parcheggio/box che potrà essere realizzata interrata sotto la corte a sud come da previsione di Piano (tav. PRU14) e secondo le indicazioni dell'art. 4;
 - c. l'area a parcheggio potrà essere collegata all'edificio sfruttando il dislivello del terreno e l'eventuale locale accessorio interrato o seminterrato per il disimpegno.

Art.18 - RUSTICO B

1. **Opere: ristrutturazione con ricostruzione parziale e totale cambio di destinazione d'uso;**
 - a. Essendo l'immobile in avanzato stadio di realizzazione in virtù dei lavori assentiti con SCIA prot. n. 4169 del 06.08.2015 e s.m.i. si rimanda a tale pratica edilizia per la descrizione dello stato attuale.
 - b. consolidamento dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e

- sottofondazioni;
- c. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico.
2. **Allineamenti:**
- a. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno sui lati ove il terreno è addossato direttamente alla struttura ocludendone in parte l'esposizione.
3. **Aperture:**
- a. necessarie modifiche delle aperture mantenendo le proporzioni originali, dove rilevabili, tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo allineando le architravi;
- b. creazione di nuove aperture sui fronti ora parzialmente interrati per ampliare i riscontri d'aria e luce.
4. **Interni:**
- a. formazione di un sistema distributivo verticale per ottenere una conformazione tipologica a due piani fruibili con eventuale piano accessorio interrato nel perimetro dell'edificio.
5. **Finiture:**
- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo per dimensione, materiale e colori;
- b. i fronti possono essere rivestiti integralmente con pietra a vista, con cromatismi simili agli esistenti oppure in parte intonacate e verniciate con richiami cromatici alle colorazioni originali ipotizzate;
- c. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente su altri edifici simili.
3. **Prescrizioni particolari:**
- a. possibile scavo per formazione di intercapedine ove attualmente il terreno si addossa ai muri perimetrali e sottofondazione con vespaio ed eventuale locale accessorio interrato/seminterrato;
- b. l'area a parcheggio/box privato può essere realizzata sfruttando il terreno a balze a sud dell'immobile nel rispetto dell'art. 4 delle presenti NTA. ottenendo una soluzione interrata o parzialmente interrata (tav. PRU14) e collegata agli spazi abitabili tramite collegamento al piano terra o eventuale piano interrato nel perimetro dell'edificio.
- c. Nel caso di effettivo riutilizzo ai fini abitativi sarà sempre possibile dotare l'immobile di tutte le soluzioni impiantistiche e le componentistiche/elementi architettonici necessari.

Art.19 - RUSTICO C

1. **Opere: ristrutturazione con ricostruzione parziale e parziale cambio di destinazione d'uso:**
- a. lo stato delle strutture verticali e orizzontali, visti i consistenti crolli della parete a sud, induce a raccomandare, in sede di progetto esecutivo,

una particolare attenzione alle valutazioni ingegneristico-strutturali delle parti ancora esistenti al fine garantire la staticità dell'edificio pur salvaguardandone i caratteri tipologici;

- b. si considera la ricostruzione dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni, cerchiature di connessione sottogronda, tiranti;
- c. ricostruzione e ammodernamento della copertura;
- d. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
- e. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
- f. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
- g. eventuale formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra;
- h. conservazione tipologica dei ballatoi anche se con funzioni differenti (balconi e altro).
- i. eliminazione delle superfetazioni.

2. Allineamenti:

- a. eliminazione del dislivello tra piani di calpestio interni tramite livellamento dei solai, o porzioni di essi, anche con sostituzione degli stessi;
- b. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno e formazione di locale accessorio interrato;
- c. eventuale formazione di intercapedine perimetrale;
- d. creazione di nuove aperture sui fronti ora parzialmente interrati per ampliare i riscontri d'aria e luce.

3. Aperture:

- a. necessarie modifiche delle aperture esistenti mantenendo e completando la ritmica compositiva con allineamento delle architravi/archi;
- b. valorizzazione degli elementi ad arco, dove riscontrabile un linguaggio architettonico complessivo di rilievo, anche con modifiche dimensionali;
- c. creazione di nuove aperture sui fronti ora parzialmente interrati per ampliare i riscontri d'aria e luce.

4. Interni:

- a. ricostruzione/sostituzione dei solai interni;
- b. modifica/ampliamento del sistema distributivo verticale interno;
- c. formazione di nuove aperture interne per consentire la fruizione totale dell'immobile anche tramite il ridimensionamento dei locali (ad esempio creando corridoi e disimpegni interni per servire direttamente tutte le stanze) in base alla destinazione d'uso;

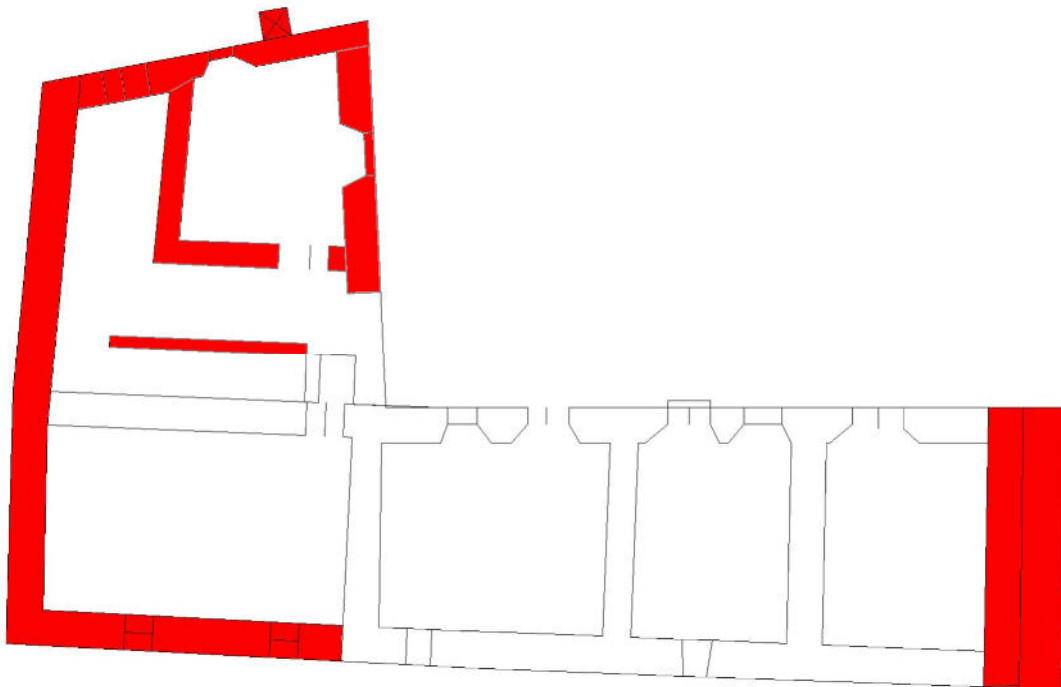
5. Finiture:

- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo;
- b. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere

- realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali;
- c. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente;
 - d. riutilizzo dei ballatoi e altri elementi aggettanti come balconi e altro in base al progetto di recupero;
 - e. le scale interne esistenti, le soglie e gli archi in pietra andranno completate con materiali compatibili o sostituite nel caso si dimostrassero inadatte al riutilizzo;
 - f. gli elementi a candela dei ballatoi devono riprendere l'assetto percettivo attuale anche se sostituiti.

6. Prescrizioni particolari:

- a. rimozione del controvento verso strada (se staticamente possibile);
- b. possibile ricostruzione dei muri contro terra, dei muri particolarmente compromessi a causa della vegetazione a nord e del fronte verso strada;
- c. ricostruzione dell'ala sud completamente compromessa a causa dei crolli;
- d. l'immobile risulta sprovvisto di area per il parcheggio/box privato che potrà essere realizzata interrata sotto la corte a sud come da previsione di Piano (tav. PRU14) e collegata agli spazi abitabili tramite l'eventuale piano accessorio interrato/seminterrato.



Porzioni di sagoma con opzione di sostituzione/ricostruzione

Art.20 - RUSTICO D

1. **Opere:** ristrutturazione con ricostruzione parziale e totale cambio di destinazione d'uso:
 - a. lo stato delle strutture verticali e orizzontali, visti i consistenti crolli, induce a raccomandare, in sede di progetto esecutivo, una particolare attenzione alle valutazioni ingegneristico-strutturali al fine garantire la staticità dell'edificio pur salvaguardandone i caratteri tipologici;
 - b. si considera la ricostruzione dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni, cerchiature di connessione sottogronda, tiranti;
 - c. ricostruzione e ammodernamento della copertura;
 - d. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
 - e. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
 - f. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;

2. **Allineamenti:**
 - a. eliminazione del dislivello tra piano strada e piano di calpestio interno tramite livellamento del pavimento e formazione di locale accessorio interrato durante la ricostruzione;
 - b. adeguamento delle falde da ricostruire ad una composizione più omogenea in rapporto con il resto del borgo;
 - c. ricostruzione dei solai interni per una completa fruizione dei due piani fuori terra.

3. **Aperture:**
 - a. creazione di nuove aperture mantenendo le proporzioni originali, dove rilevabili, tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo allineando le architravi;
 - b. necessarie modifiche dimensionali delle aperture esistenti per esigenze igienico sanitarie e compositive;
 - c. apertura di nuove finestre verso valle con rapporto simile al fronte su strada in base alle esigenze progettuali e di riutilizzo.

4. **Interni:**
 - d. formazione di un sistema distributivo verticale per ottenere una conformazione tipologica a due piani fruibili.

5. **Finiture:**
 - a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo per dimensione, materiale e colori;
 - b. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali;
 - c. creazione puntuale di inserti di pietra a vista documentanti lo stato attuale e valorizzanti la componente temporale dell'immobile;
 - d. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente.

6. **Prescrizioni particolari:**

- e. sistemazione del terreno a valle per permettere la formazione di area a parcheggio/box interrato, con eventuali muri di contenimento verso valle rivestiti in pietra conforme al resto del borgo (tav. PRU14)) e collegata agli spazi abitabili tramite l'eventuale piano accessorio interrato/seminterrato.

- a. mantenimento di elementi architettonici con connotazioni storiche anche ricollocati con funzioni solo decorative.

Art.21 - RUSTICO E

1. **Opere: ristrutturazione con ricostruzione parziale e totale cambio di destinazione d'uso:**

- a. con SCIA prot. n. 695 del 07.02.2014 e s.m.i. stato autorizzato il rifacimento della copertura;
- b. consolidamento dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni;
- c. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
- d. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
- e. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
- f. eventuale formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra;
- g. eliminazione delle superfetazioni;

2. **Allineamenti:**

- a. eliminazione del dislivello tra piani di calpestio interni tramite livellamento dei solai e formazione di locale accessorio interrato;
- b. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno nella corte con rimozione dello strato in calcestruzzo (superfetazione);
- c. mantenimento del rapporto tra strada e affaccio del relativo fronte/corte;
- d. eventuale formazione di intercapedine perimetrale;

3. **Aperture:**

- a. ricostruzione dei muri a chiusura della zona est del fabbricato richiamando percettivamente l'attuale vuoto tramite sistemi di ombre e colori scuri;
- b. è consentita la chiusura/apertura di ridotto numero di aperture per il mantenimento dell'assetto compositivo delle facciate;
- c. necessarie modifiche dimensionali delle aperture esistenti per esigenze igienico sanitarie e compositive;
- d. l'apertura di nuove finestre/portefinestre deve mantenere le proporzioni originali tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo tramite l'allineamento delle architravi.

4. Interni:

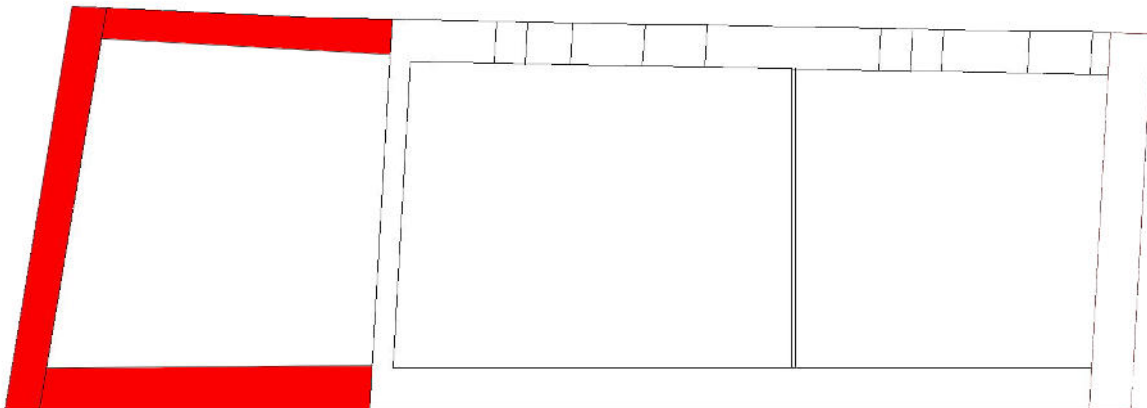
- a. ricostruzione/sostituzione dei solai interni;
- b. formazione di un sistema distributivo verticale per ottenere una conformazione tipologica a due piani fruibili;
- c. compartimentazione dei locali interni ai fini abitativi con nuovi tavolati.

5. Finiture:

- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo per dimensione, materiale e colori;
- b. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali;
- c. creazione puntuale di inserti di pietra a vista documentanti lo stato attuale e valorizzanti la componente temporale dell'immobile;
- d. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente.

6. Prescrizioni particolari:

- a. per questo edificio e con SCIA prot. n.4135 del 11.08.2014 e s.m.i. è stato avanzato un progetto per il consolidamento strutturale a salvaguardia dell'involucro al quale è possibile far riferimento;
- b. possibile ricostruzione del muro contro terra, migliori dettagli di riferimento sulla tavola PRU16;
- c. l'area a parcheggio privato può essere ricavata all'interno della corte.



Porzioni di sagoma con opzione di sostituzione/ricostruzione

Art.22 - RUSTICO F

1. **Opere:** ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso:
 - a. consolidamento dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni, cerchiature di connessione sottogronda, tiranti;
 - b. ricostruzione e ammodernamento della copertura;
 - c. miglioramento fruitivo e per il superamento delle barriere architettoniche, l'accesso deve avvenire preferibilmente dal piano terra nel caso di singola unità immobiliare;
 - d. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
 - e. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
 - f. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
 - g. formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra;
 - h. conservazione tipologica dei ballatoi anche se con funzioni differenti (balconi e altro);
 - i. eliminazione delle superfetazioni.

2. **Allineamenti:**
 - a. non si evidenziano particolari note se non per il fronte nord; sono evidenti residui murari che descrivono una passata adiacenza ad un altro edificio da cui l'attuale conformazione del tetto che appare interrotta. Allo stato attuale l'edificio appare isolato, è quindi ammessa, su conforme parere della Commissione Paesaggio, una copertura a padiglione o a capanna, comunque con soluzione unitaria;

3. **Aperture:**
 - a. ricostruzione dei muri a chiusura della zona sud del fabbricato richiamando percettivamente l'attuale vuoto tramite sistemi di ombre e colori scuri;
 - b. è consentita la chiusura di ridotto numero di aperture mantenendo l'assetto compositivo delle facciate (es. piano secondo);
 - c. necessarie modifiche dimensionali delle aperture esistenti per esigenze igienico sanitarie e compositive;
 - d. l'apertura di nuove finestre/portefinestre deve mantenere le proporzioni originali tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo tramite l'allineamento delle architravi.

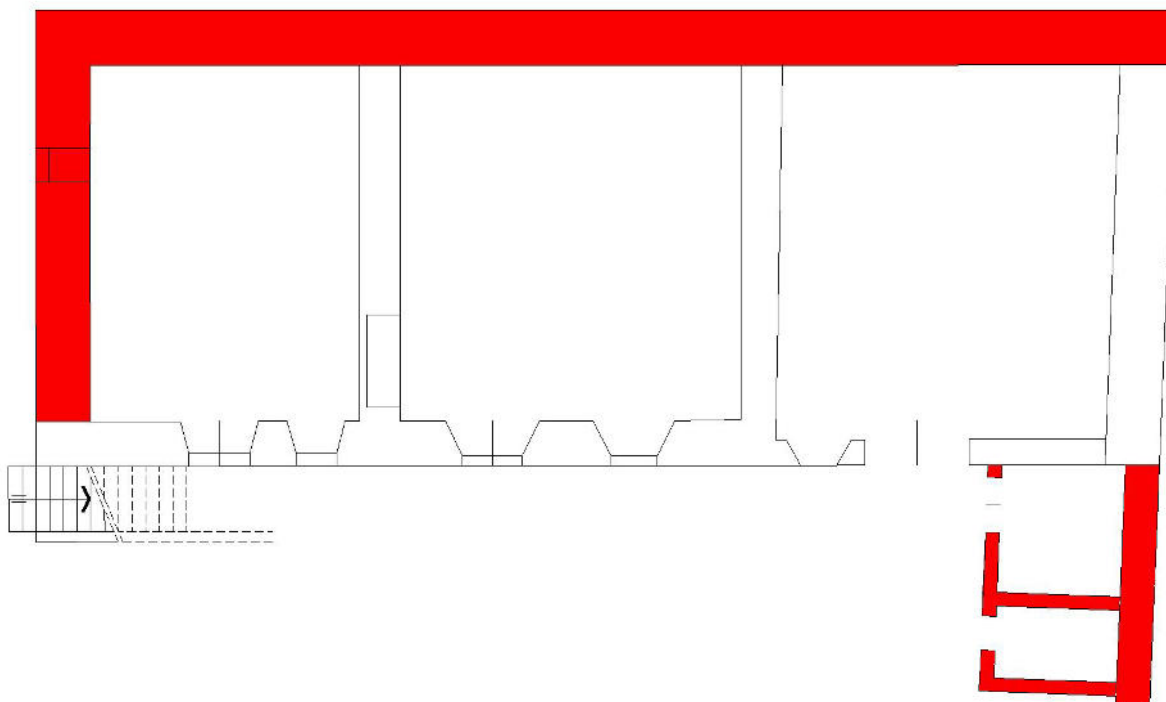
4. **Interni:**
 - a. ricostruzione/sostituzione dei solai interni;
 - b. modifica/ampliamento del sistema distributivo verticale e orizzontale interno;
 - c. formazione di nuove aperture interne per consentire la fruizione totale dell'immobile anche tramite il ridimensionamento dei locali in base alla destinazione d'uso;
 - d. valorizzazione dell'ambiente al piano terra con volta di mattoni a vista.

5. Finiture:

- a. creazione puntuale di inserti di pietra a vista documentanti lo stato attuale e valorizzanti la componente temporale dell'immobile in particolare riproponendo la divisione tra piano terra e superiori;
- b. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo;
- c. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali;
- d. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente;
- e. le scale interne esistenti in legno possono essere sostituite integralmente e realizzate con materiali attuali idonei alle esigenze statiche;
- f. gli elementi a candela dei ballatoi devono riprendere l'assetto percettivo attuale anche se sostituiti;
- g. l'ambiente al piano terra con volta di mattoni deve rimanere a vista, potranno essere intonacate le pareti.

6. Prescrizioni particolari:

- a. possibile ricostruzione dei muri contro terra;
- b. per similitudine tipologica agire, come finitura esterna, sulla porzione adibita a fienile valutando l'esempio di cui alla tavola PRU16.
- f. l'area a parcheggio/box privato può essere realizzato sfruttando il terreno a balze a sud dell'immobile ottenendo una soluzione interrata (tav. PRU14) e collegata direttamente all'edificio.



Porzioni di sagoma con opzione di sostituzione/ricostruzione/rimozione

Art.23 - RUSTICO G

1. **Opere:** ristrutturazione;

- a. consolidamento dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni, cerchiature di connessione sottogronda, tiranti;
- b. ricostruzione e ammodernamento della copertura;
- c. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
- d. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
- e. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
- f. formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra (lato est);
- g. conservazione tipologica dei ballatoi anche se con funzioni differenti (balconi e altro);

2. **Allineamenti:**

- a. eliminazione del dislivello tra piani di calpestio interni tramite livellamento dei solai;
- b. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno nella corte con rimozione dello strato in calcestruzzo;
- c. mantenimento del rapporto tra strada e affaccio del relativo fronte/corte;

3. **Aperture:**

- a. necessarie modifiche delle aperture mantenendo le proporzioni originali, dove rilevabili, tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo allineando le architravi;

4. **Interni:**

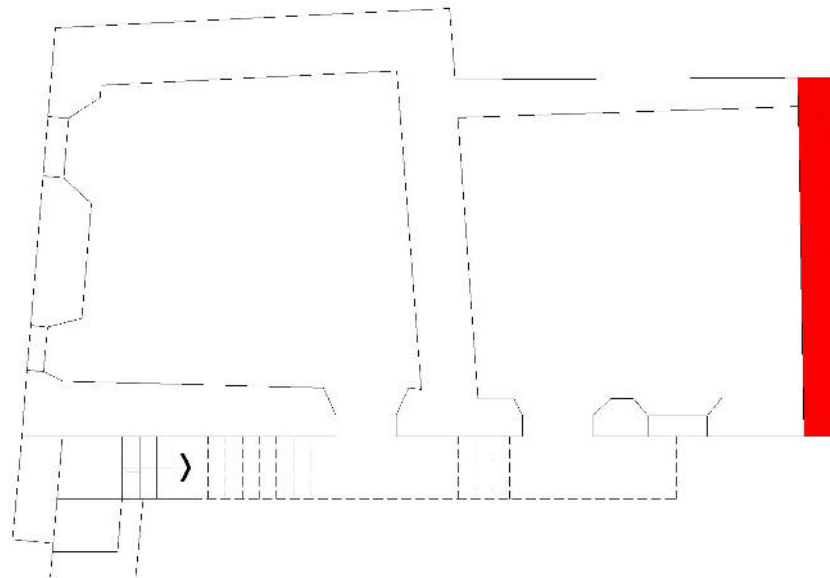
- a. ricostruzione/sostituzione dei solai interni;
- b. modifica/ampliamento del sistema distributivo verticale e orizzontale interno;
- c. formazione di nuove aperture interne per consentire la fruizione totale dell'immobile anche tramite il ridimensionamento dei locali in base alla destinazione d'uso.

5. **Finiture:**

- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo;
- b. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali (fronti sud ed est);
- c. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente;
- d. gli elementi a candela dei ballatoi devono riprendere l'assetto percettivo attuale anche se sostituiti;

6. Prescrizioni particolari:

- a. l'area a parcheggio/box privato può essere realizzato sfruttando il terreno a balze a sud-est dell'immobile ottenendo una soluzione interrata (tav. PRU14) e collegata direttamente all'edificio.
- b. la sostituzione della copertura deve prevedere profili di gronda più regolari.



Porzioni di sagoma con opzione di sostituzione/ricostruzione

Art.24 - RUSTICO H

1. Opere: ristrutturazione;

- a. consolidamento dell'organismo strutturale con nuove fondazioni e sottofondazioni, cerchiature di connessione sottogronda, tiranti;
- b. ricostruzione e ammodernamento della copertura;
- c. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
- d. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
- e. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
- f. eventuale formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra;
- g. conservazione tipologica dei ballatoi anche se con funzioni differenti (balconi e altro).
- h. eliminazione delle superfetazioni.

2. Allineamenti:

- a. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno;

3. Aperture:

- a. è consentita la chiusura/apertura di aperture per il mantenimento dell'assetto compositivo delle facciate;
- b. necessarie modifiche dimensionali delle aperture esistenti per esigenze igienico sanitarie e compositive;
- c. l'apertura/modifica di finestre/portefinestre deve mantenere le proporzioni originali tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo tramite l'allineamento delle architravi.

4. Interni:

- a. ricostruzione dei solai interni;
- b. adeguamento delle strutture orizzontali al fine di raggiungere le quote minime di abitabilità in vigore;
- c. compatibilmente con le necessità strutturali e lo stato attuale le travi in legno devono essere lasciate a vista;
- d. conservazione di sistema distributivo verticale interno anche tramite sostituzione dei singoli elementi e adeguamento dimensionale.

5. Finiture:

- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo;
- b. le nuove superfici, comprese quelle esistenti sulle quali si dovrà operare un ripristino, se intonacate e verniciate dovranno essere realizzate con richiami cromatici alle colorazioni originali;
- c. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente;
- d. gli elementi a candela del balcone devono riprendere l'assetto percettivo attuale anche se sostituiti.

6. Prescrizioni particolari:

- a. l'area a parcheggio/box privato può essere realizzato sfruttando lo spazio della corte a sud ottenendo una soluzione interrata (tav. PRU14) e collegata agli spazi abitabili tramite l'esistente piano seminterrato.

Art.25 - RUSTICO I

1. Premessa:

- a. viste la particolarità dell'edificio e le svariate potenzialità per il totale recupero con diverse destinazioni d'uso non si possono ritenere esaustive le indicazioni contenute nel presente PRU. In fase autorizzativa i dettagli riguardante l'immobile potranno essere meglio definiti e concordati con l'Amministrazione Comunale.

2. Opere: ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso;

- a. con SCIA prot. n. 3942 del 27/07/2013 e s.m.i. stato autorizzato il rifacimento di una porzione della copertura pertanto si rimanda a tale pratica edilizia per la descrizione dello stato attuale, in particolare per la zona padronale;
- b. consolidamento dell'organismo strutturale nel suo complesso;

- c. ricostruzione e ammodernamento della copertura nelle parti non ancora mantenute;
- d. la progettazione deve essere rivolta alla conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico degli elementi tipologici di spicco prevalentemente nella zona padronale già molto degradata;
- e. è ammessa la sostituzione degli elementi costruttivi con nuovi simili a quelli esistenti dal punto di vista dimensionale e materico;
- f. conservazione tipologica dei ballatoi anche se con funzioni differenti (balconi e altro);
- g. eliminazione delle superfetazioni o sostituzione/completamento con materiali appropriati
- h. progettazione e realizzazione di tutta la componente impiantistica;
- i. introduzione di moderne soluzioni per il risparmio energetico;
- j. sostituzione completa degli elementi costruttivi ove crollati o eccessivamente degradati;
- k. eventuale formazione di intercapedine perimetrale per l'aerazione delle pareti al piano terra;

3. Allineamenti:

- a. eliminazione del dislivello tra piani di calpestio interni tramite livellamento dei solai anche tramite sostituzione degli stessi dove possibile;
- b. riduzione del dislivello tra piano di campagna e piano di calpestio interno tramite livellamento terreno negli ambiti di accesso agevolando la fruizione delle diverse parti dello stabile;
- c. mantenimento del rapporto tra strada e affaccio del relativo fronte/corte;

4. Aperture:

- a. è consentita la chiusura/apertura di ridotto numero di aperture per il mantenimento dell'assetto compositivo delle facciate;
- b. lievi modifiche dimensionali delle aperture esistenti per esigenze igienico sanitarie e compositive;
- c. l'apertura/modifica di finestre/portefinestre deve mantenere le proporzioni originali tra pieni e vuoti favorendo il fattore compositivo tramite l'allineamento delle architravi;
- d. chiusura parziale dei vuoti nell'ala est del fabbricato completando il fronte verso la corte con caratteristiche congrue agli altri fronti anche con elementi trasparenti.

5. Interni:

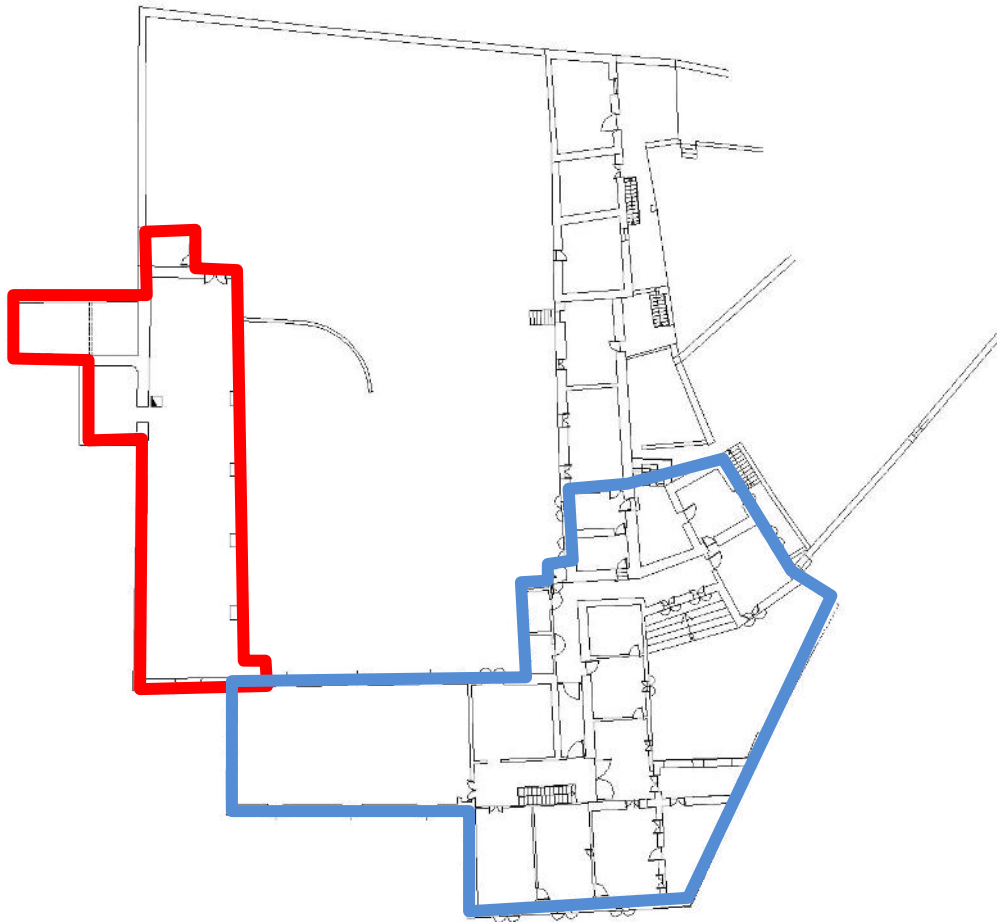
- a. ricostruzione dei solai dove ammalorati (in gran parte dell'edificio);
- b. introduzione di sistema distributivo verticale e orizzontale interno;
- c. formazione di un collegamento interno con l'ala est;
- d. mantenimento delle decorazioni murarie dove possibile.

6. Finiture:

- a. sostituzione degli elementi architettonici con caratteristiche simili a quelle originali conformi con gli altri edifici del borgo, tra queste soluzioni trovano applicazione travi in legno a vista, pietra a vista, intonaci e decorazioni murarie.
- b. le superfici intonacate e verniciate devono essere finite con richiami cromatici alle colorazioni originali;
- c. ripristino per dimensioni e colori dell'apparato decorativo esistente;
- d. particolare attenzione deve essere dedicata alla valorizzazione dell'apparato artistico recuperabile e al mantenimento del profilo cromatico dei decori anche internamente.

7. Prescrizioni particolari

- a. possibile ricostruzione dell'ala est (fienile) con connotati linguistici in sintonia con il progetto di recupero nel suo insieme mantenendo la struttura principale;
- b. gli interventi sulla porzione padronale dell'edificio, compatibilmente con le soluzioni adottate per il miglioramento dell'involucro, devono essere maggiormente mirati alla conservazione soprattutto dell'apparato decorativo anche se estremamente compromesso. L'ala ovest permette un maggior margine di intervento visto l'assenza di particolari elementi di spicco e la povertà dei materiali sia costruttivi che di finitura;
- c. i posti auto possono trovare collocazione all'interno della corte, sia interrati che fuori terra, e sotto i due giardini a sud e collegati direttamente all'edificio;
- d. per i posti auto ad uso pubblico, nel caso di riutilizzo a fini commerciali, si considererà in futuro l'opportunità di riutilizzo della zona verde adiacente al PRU a nord;
- e. sarà sempre possibile collegare i diversi ambienti anche tramite l'inserimento di nuovi sistemi di distribuzione verticale e/o orizzontale interni.



Ala est

Porzione padronale