

Studio Tecnico Associato

geom Ratti Gaetano e geom. Sala Alessio
23845 Costa Masnaga (LC) Via Resegone, 2
cod. fisc. e P.IVA 01579930130
Tel./fax 031/855144 E-mail st.rattisala@gmail.com

Allegato "a"

COMUNE DI COSTA MASNAGA
PROV. DI LECCO

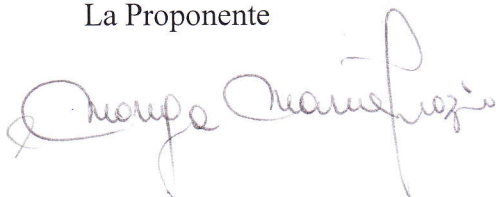
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO
DI RISTRUTTURAZIONE ALL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO
SITO IN VIA XXV APRILE n. 1 (mapp.li 336-1979)**

La Proponente: **Sig.ra MONGA MARIA GRAZIA**

FASCICOLO NORME TECNICHE
e DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Costa Masnaga li, 23 DIC. 2016

La Proponente



Il Progettista



COMUNE DI COSTA MASNAGA

Prov. di Lecco

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO
DI RISTRUTTURAZIONE ALL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO
SITO IN VIA XXV APRILE n. 1 (mapp.li 336-1979)**

La Proponente: Sig.ra MONGA MARIA GRAZIA

FASCICOLO NORME TECNICHE e DI ATTUAZIONE DEL PIANO

◆ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL
PIANO DEI SERVIZI IN VIGORE**

ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

**ART. 17.1 - CS - CENTRO STORICO E NUCLEI SPARSI DI ANTICA
FORMAZIONE COMPARTI DI IMPIANTO STORICO - EDIFICI DI VALORE
STORICO IN ZONA R1**

Descrizione

Gli ambiti comprendono i centri storici ed i nuclei sparsi di antica formazione oltre che i comparti di impianto storico e gli edifici di valore storico in zona R1, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. Appartengono al centro storico anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

Gli elementi di caratterizzazione dei diversi centri storici sono ampiamente descritti nello studio particolareggiato parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ri-

storanti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona a centro storico è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture come precisato nell'ambito del Regolamento Edilizio comunale.

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al

piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

I titoli abilitativi per gli interventi sono i seguenti:

gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a permesso di costruire - D.I.A., S.C.I.A. e C.I.L. le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b - gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

Indici edificatori

Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 10% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 2,5 mc./mq.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili

e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m.

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

ART. 17.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nei centri storici e cascine e nuclei di impianto storico e sono indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle modalità d'intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a-** per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l'A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b-** per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c-** per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T. .

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola "Modalità di intervento" indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie d'intervento:

3 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se

necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;

g) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;

h) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio dettagliato nella norma speciale;

i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 1,50 m. e 1,50 m.;

m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

ART. 17.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e

della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da:

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;

– selciato: formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La redistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocre, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

14. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

◆ INTERVENTO IN PROGETTO

1) Premesse e obiettivi

Come menzionato nella relazione descrittiva, l'immobile esistente oggetto d'intervento, risale ad un periodo antecedente agli anni '40 e, nel corso del tempo, è stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione/manutenzione che hanno portato alla seguente conformazione finale:

- n. 1 u.i. costituita da un unico vano ad uso deposito al piano terreno;
- n. 1 u.i. costituita da un vano ad uso cantina al piano interrato e da due vani ad uso deposito al piano primo;
- n. 1 u.i. costituita da due vani ad uso deposito al piano terreno.

Presenta, di conseguenza, una destinazione d'uso accessoria ed è inserito in un contesto di "case a corte" ovvero caratterizzato da una serie di edifici prospicienti su uno spazio libero interno e delimitanti sia aree ad uso pubblico che aree di tipo privato.

Le caratteristiche e finiture attuali che compongono il fabbricato e l'area esterna sono:

- struttura di copertura in travi e travetti di legno semplice uso "Trieste";
- gronda in c.l.s.;
- manto in tegole di cotto tipo coppo a canale;
- lattoneria (canali, pluviali e scossaline) in rame;
- pareti perimetrali in pietrame/mattoni con intonaco a civile;
- soletta d'interpiano mista in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo;
- scala di collegamento costituita da gradini a sbalzo in calcestruzzo con finitura superficiale in graniglia e pianerottoli in piastrelle di cemento ad effetto granigliato;
- serramenti di vario tipo in legno e ferro color grigio chiaro/marrone e avvolgibili in legno color grigio presenti solo al piano primo;
- porte in ferro color grigio con grate di protezione, al piano terreno;

- soglie e davanzali in cemento;
- balcone in calcestruzzo privo di alcuna pavimentazione, con parapetto in ferro a disegno semplice tinteggiato color grigio;
- pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica e/o calcestruzzo;
- area interna a corte pavimentata con masselli autobloccanti di c.l.s. di color grigio e delimitata, oltre che dai fabbricati, anche da una recinzione in c.l.s. finita con intonaco a civile e da un cancello e cancelletto in ferro tinteggiato color grigio micaceo che ne consentono l'accesso.

Per tale edificio si prevede principalmente una ridefinizione compositiva dei prospetti e degli spazi interni/esterni ed una scelta più uniforme dei materiali da utilizzare, inserendo il fabbricato ristrutturato in modo più armonioso e coerente col tessuto storico circostante. In ogni caso, le opere di demolizione e di successiva ricostruzione, avverranno sulla base di un progetto che terrà conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

2) *Modalità, categorie d'intervento e scelte progettuali*

Come si evince dal paragrafo precedente, l'intervento che si eseguirà è volto al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso opere di ristrutturazione edilizia dell'immobile accessorio sopra menzionato. L'intervento di ristrutturazione edilizia "tipo RE1" riguarda un'immobile ove è già presente una destinazione accessoria a servizio della residenza ammessa nella zona di riferimento, per il quale sono consentite trasformazioni edilizie (ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti anche attraverso la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio) per un miglior utilizzo dello stesso.

Le opere che si eseguiranno modificheranno in lieve diminuzione l'area di sedime, le altezze, la superficie e la volumetria del fabbricato mantenendo inalterata l'attuale destinazione d'uso e la sua pertinenzialità al fabbricato abitativo principale posto all'interno della medesima corte (per caratteristiche, dimensioni, superfici e volume attenersi a quanto indicato negli allegati "f" e "h"). Verrà inoltre mantenuto il profilo architettonico attuale evitando l'introduzione di elementi pregiudizievoli per forma, altezza e volume. Tali mutamenti però, non comporteranno una variazione del fabbisogno di standard, né la realizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico.

Considerato che il fabbricato dal punto di vista storico, architettonico e paesaggistico, non presenta dettagli ed elementi di particolare pregio che debbano essere mantenuti, preservati o recuperati ma anzi, i componenti architettonici di modesta entità o che non risultano in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico verranno eliminati e/o modificati, si ritiene pertanto che l'intervento di ristrutturazione/riqualificazione proposto, sia soggetto alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata non in variante e alla successiva presentazione di una pratica edilizia (S.C.I.A.).

Gli elementi previsti in demolizione riguardano in particolar modo:

- la copertura, che verrà ricostruita ad una quota inferiore preservando in ogni caso forma e tipologia;
- la parete posta a Nord/Est, che verrà arretrata per consentire una fruizione migliore dello spazio di accesso alla corte interna, oggi assai precario e rischioso;
- il balcone, in quanto risulta asimmetrico e sproporzionato rispetto alla linearità della facciata, privo di materiali di rilevanza e di conseguenza, non coerente con la vista d'insieme che si ha dalla corte interna;
- la scala di collegamento interna e la soletta d'interpiano, anch'esse privi di particolare rilevanza in quanto costituite da materiali modesti e di più recente costruzione. Tali modifiche comporteranno la totale eliminazione di un intero piano dell'edificio determinando la conformazione finale dell'immobile su un unico piano fuori terra.

Per dare un'identità precisa al fabbricato verranno inoltre riordinate in modo razionale, le aperture presenti sulle facciate prospicienti sia la corte interna che la strada pubblica, attraverso la chiusura e successiva realizzazione di nuove aperture finestrate/luci.

A seguito dell'arretramento della porzione di parete posta a Nord/Est, verrà inoltre creato un collegamento diretto tra la corte interna e la Piazza Colombo attraverso la realizzazione di un cancelletto in ferro.

◆ Materiali da utilizzarsi:

- *copertura*: struttura comprensiva di travi, travetti, capriate, perline e listellature in legno d'abete tinteggiata color naturale, schermo freno al vapore in polipropilene impermeabile all'acqua e all'aria, strato isolante di adeguato materiale e spessore, manto in tegole di cotto tipo unicoppo anticato;
- *lattoneria*: canali, pluviali e scossaline in rame spess. 8/10 mm.;
- *dispositivi di ancoraggio contro le cadute dall'alto*: acciaio zincato;
- *serramenti*: legno tinteggiato color grigio chiaro con doppio vetro basso-emissivo;
- *sistemi oscuranti*: frangisole in alluminio color grigio chiaro;
- *davanzali e soglie*: serizzo ghiandone spess. cm. 3/4;
- *parete perimetrale*: muratura portante di blocchi di laterizio termoisolanti spess. cm. 35/40;
- *intonaci e tinteggiatura*: rimozione di intonaco nelle parti ammalorate, rasatura a civile con prodotto tradizionale e applicazione superficiale di intonachino silossanico traspirante color beige-sabbia (gamma delle terre chiare). Non verranno utilizzati né intonaci plastici né trattamenti particolari. Inoltre le facciate non presentano alcun tipo di decorazioni o graffiti da conservare;
- *zoccolatura*: con idoneo materiale deumidificante a base di calce e soprastante strollatura lungo il perimetro esterno del fabbricato (prospetto Sud/Est) e con un rivestimento con lastre di serizzo/granito, lungo la base della parete rivolta verso la corte interna (prospetto Nord/Ovest), in continuazione con quella già presente sul fabbricato principale. L'intervento, di fatti, tiene in considerazione le zoccolature esistenti, così da poter

consentire una lettura ordinata della cortina edilizia;

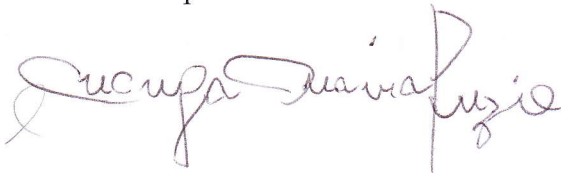
- *area esterna/corte*: posa di masselli prefabbricati di c.l.s. di color grigio spess. cm. 6/8, pari a quelli già esistenti su tutta la corte interna. Si precisa che la corte non presente alcun tipo di pavimentazione storica;
- *gradini*: c.l.s. (larghezza cm 110, pedata cm. 30, h. cm. 18) rivestiti con lastre rettangolari di serizzo antigorio spess. cm. 2, onde consentire di superare il dislivello tra la corte interna e la parte esterna di uso pubblico;
- *opere in ferro*: nuovo cancelletto in ferro di collegamento (mt. 1,10x2,00), tinteggiato color grigio micaceo (pari a quello esistente);
- *vespaio*: casseri plastici a perdere o altro idoneo sistema contro l'umidità;
- *massetto/sottofondo*: c.l.s./cemento cellulare alleggerito ed isolante;
- *soletta di chiusura tra P.T. e P.I.*: laterocemento;
- *tavolati – chiusura parete cantina*: mattoni forati di laterizio spess. cm. 8/12 - blocchi forati di laterizio spess. cm. 50;
- *intonaco*: a civile con rustico in malta di calce e stabilitura in calce idrata;
- *tinteggiatura*: idropittura murale traspirante;
- *porte*: legno tamburato o laminato;
- *pavimenti*: piastrelle di ceramica o in laminato;
- *rivestimenti*: piastrelle di ceramica;
- ulteriori materiali specifici necessari per l'adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico sanitario del locale w.c./lavanderia.

Le opere previste in progetto daranno senza alcun dubbio più linearità al fabbricato ed un'uniformità d'insieme migliore e le nuove finiture che verranno utilizzate andranno a riqualificare visivamente l'immobile stesso, uniformandole con quelle del fabbricato principale limitrofo. Anche lo spazio a corte interno trarrà giovamento in quanto verrà migliorata la visibilità e accessibilità sia pedonale che carrabile.

Le lavorazioni da eseguirsi sono meglio indicate e specificate negli elaborati di progetto allegati al presente Piano di Recupero.

Costa Masnaga li,

La Proponente



Il Progettista



LEGENDA

Modalità d'Intervento

conservazione e manutenzione degli edifici



centro storico - zone di recupero



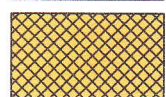
piani di recupero



piano di recupero 11b (vedasi tavola 13a)



REs RESTAURO
edifici di rilevante valore storico
architettonico e ambientale



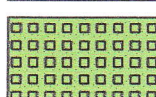
RC RISANAMENTO CONSERVATIVO
edifici con caratteristiche morfologiche
tipologiche di valore ambientale



RE 1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



RE2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
con cambio d'uso



D - DEMOLIZIONE

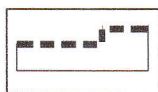


DR - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

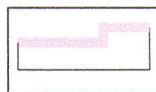
elementi architettonico - ambientali significativi



edifici di valore
storico - architettonico



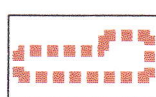
cortine edilizie significative



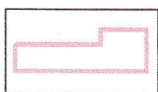
muro in sassi



ambito villa
con parco storico



ville storiche



cascine storiche



elementi di valore artistico
o architettonico da conservare



edicole cappelle



edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico
con i caratteri del centro storico



edifici di impianto originario
con alterazioni morfologiche delle finiture



elementi in contrasto architettonico
con i caratteri del centro storico



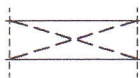
edifici in sassi



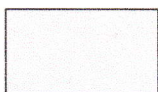
edifici di recente
ristrutturazione o costruzione



edifici ed attrezzature
di uso pubblico



porticati e androni di accesso ai cortili



pavimentazioni



acciottolato



asfalto



cemento



san pietrini



terra battuta



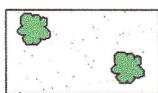
giaia



orti e giardini



accessori



giardini di pregio ambientale



elementi arborei
di valore ambientale

