

## ARTICOLO 1 ELEMENTI DEL PIANO DI RECUPERO

---

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elementi:

- 1 Allegato A - Relazione Storica;
  - 2 Allegato B - analisi dei Principi del Piano di Recupero;
  - 3 Allegato C - le presenti Norme Tecniche di Attuazione;
  - 4 Allegato D – Schede-tipo per l'analisi dei fenomeni di degrado e la formulazione delle proposte di intervento
  - 5 Allegato E – Estratti Cartografici;
  - 6 Allegato F - planimetria generale indicante i limiti di P.d.R -scala 1:500;
- Tav. 1A - 4A stato attuale - rilievo piani-altimetrico dell'edificio [piante] scala 1:200;
- Tav. 5A - 6A stato attuale - rilievo piani-altimetrico dell'edificio [prospetti e sezioni] scala 1:200 - stato attuale;
- Tav. 1B - 4B stato modificato - ipotesi progettuale [piante] scala 1:200
- Tav. 5B - 6B stato modificato - ipotesi progettuale [prospetti e sezioni] scala 1:200

Le planimetrie generali in scala 1:500 sono ottenute per semplice ingrandimento del supporto catastale, coi limiti che tale operazioni comporta; essi hanno quindi valore indicativo per quanto attiene le reali superfici interessate dal piano.

## ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E PROCEDURE DI INTERVENTO

---

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero devono essere effettuati rispettando sia le presenti norme, sia quelle generali dello strumento urbanistico vigente, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico e sanitario e di sicurezza degli impianti. Dovranno essere altresì rispettate le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono le seguenti:

- a) Nulla-Osta ai sensi del D. Lgs. n. 42/04:  
ciascun intervento, sia esso di manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro e risanamento conservativo, è subordinato al rilascio di suddetto n. o. da parte degli organismi competenti
- b) Permesso di Costruire (art. 78 L.R. n. 1 del 03/01/2005):  
è necessario per tutti gli interventi che prevedono opere atte a conseguire addizioni volumetriche

- c) Denuncia di Inizio Attività (art. 79 L.R. n. 1 del 03/01/2005):  
è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, opere di sistemazione esterna

### ARTICOLO 3

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO FIGURATIVO DEL MANUFATTO E DELLE AREE NON EDIFICATE

L'assetto figurativo di un manufatto edilizio è definito dagli elementi che compongono il suo aspetto esteriore quali: l'articolazione volumetrica, sia esterna dell'edificio che interna degli ambienti; gli spazi aperti quali giardini, chiostrini e cortili; i prospetti ed il loro schema distributivo delle aperture oltre che la loro dimensione e forma; la morfologia generale delle coperture oltre che il loro andamento, la loro forma e le eventuali appendici esistenti oltre la linea di gronda; le strutture portanti verticali ed orizzontali ed i relativi sistemi costruttivi; gli elementi di decoro e finitura delle facciate quali portali, cornici, davanzali, ringhiere, ecc. compresa la loro eventuale colorazione; i materiali di finitura nell'accezione più ampia.

Si applica all'intero complesso architettonico la conservazione integrale dell'assetto figurativo, sia per la presenza dei notevoli valori architettonici e caratteri stilistici riconosciuti dal vincolo ai sensi del D. Lgs. N. 42/04 (ex L. 1089/39), sia per l'importanza della collocazione nel territorio; pertanto gli interventi devono tendere al mantenimento, alla riqualificazione e al recupero.

E' obbligatorio attenersi ai seguenti punti:

- deve essere conservato lo schema delle aperture, le loro dimensioni e morfologia salvo che non si tratti di elementi che inequivocabilmente non appartengano allo schema figurativo della facciata e che ne disturbino la ritmica (nel qual caso possono essere previsti interventi tendenti ad un ripristino o miglioramento dell'assetto)
- devono essere conservati gli elementi plastici a rilievo ed eventuali decorazioni inseriti e/o applicati alle murature
- devono essere conservate le finiture dei paramenti murari
- devono essere conservati e/o ripristinati gli infissi di disegno e fattura tradizionale che costituiscano elemento di caratterizzazione dell'assetto figurativo; gli infissi possono essere sostituiti se gravemente deteriorati o se di tipologia estranea al contesto, purché tale intervento sia effettuato nel rispetto del disegno, dei materiali, delle dimensioni e dei colori di quelli tradizionali
- devono essere eliminati gli impianti esterni, cavi, condotte di scarico, ecc., ad eccezione di pluviali e discendenti di gronda; i pluviali esistenti in pvc devono essere sostituiti con elementi in rame di analoga dimensione; nel caso di effettiva necessità di apparati tecnologici quali cavidotti, canne fumarie o altro, si prescrive la realizzazione esterna di dette canalizzazioni con il preciso scopo di evitare tagli alle strutture orizzontali e verticali che deteriorerebbero il manufatto. Questi elementi devono essere progettati e collocati in modo critico nei confronti del manufatto con attenzione alla reversibilità degli interventi.
- relativamente alle coperture deve essere conservata la morfologia generale, la tipologia dei materiali costituenti il manto, la forma, la dimensione e la tipologia delle gronde, la dislocazione di volumi oltre la

gronda; sulle falde di tetti e coperture non è ammessa la realizzazione di lucernari

- possono essere eliminate eventuali opere che rappresentino evidenti superfetazioni che manifestamente non appartengono all'assetto figurativo dell'edificio quali terrazzi, scale esterne, tettoie, corpi accessori, ecc.
- non è consentito il recupero parziale di assetti figurativi precedenti che tenda a mettere in luce in modo casuale ed episodico reperti architettonici, porzioni di paramenti, frammenti di strutture, pilastri, archi, ecc. che creino conflitto, ostacolo e disagio nella lettura dell'assetto figurativo della facciata
- è fatto obbligo di mantenere invariata l'articolazione volumetrica del fronte a valle (art. 27 RU), pertanto eventuali addizioni volumetriche in aderenza all'edificio esistente possono essere realizzate esclusivamente nel fronte nord. Devono tendere alla ricucitura del tessuto architettonico e dell'immagine dei luoghi, anche riconfigurandone gli accessi ed i percorsi esterni, attraverso l'uso di materiali e tecniche tradizionali, l'integrazione con le linee di gronda e le pendenze delle falde esistenti, non superando l'altezza massima dei corpi di fabbrica attigui. Le aperture devono presentare dimensioni e morfologia analoghi a quelli delle preesistenti, e gli infissi devono essere in legno di tipo tradizionale.

Ogni operazione edilizia tendente al recupero di un assetto figurativo diverso da quello attuale dovrà essere suffragata da prove documentarie o da analisi non distruttive del paramento.

#### ARTICOLO 4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

---

La destinazione d'uso consentita dal presente Piano di Recupero è residenza e centro diurno per anziani con i servizi sociali e sanitari connessi. Sono inoltre consentite in forma minore e comunque non prevalente: attività connesse alla vita spirituale ed ai riti religiosi; attrezzature collettive quali sale conferenze e relativi servizi, attività espositive, circoli culturali, comitati paesani.

#### ARTICOLO 5 VALIDITA' DEL PIANO

---

Il presente Piano di Recupero ha una validità di dieci anni dalla data di definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Ogni nuova norma che incida nell'attuazione del P.d.R. viene automaticamente recepita dallo stesso nelle presenti N.T.A..

#### ARTICOLO 6 INTERVENTI AMMESSI

---

##### a) Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli

edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Fatto salvo quanto specificato all'art. 2 lett. a delle presenti N.T.A. gli interventi ammessi sulle opere di finitura e sugli impianti sono quelli previsti dalla normativa vigente.

E' comunque prescritto il mantenimento ed il restauro conservativo degli elementi architettonici e decorativi esistenti o che vengano alla luce anche in corso d'opera degli interventi consentiti.

#### b) Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare o ampliare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino volumi e superfici utili e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Fatto salvo quanto specificato all'art. 2 lett. a delle presenti N.T.A. gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla normativa vigente.

E' comunque prescritto il mantenimento ed il restauro conservativo degli elementi architettonici e decorativi esistenti o che vengano alla luce anche in corso d'opera degli interventi consentiti.

#### c) Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono quelli che riguardano la tutela dei caratteri architettonici e decorativi e delle testimonianze storiche di organismi edilizi o di parte di essi, nonché le opere di integrazione, rifacimento e/o sostituzione di elementi strutturali quando sia accertato il loro stato di degrado e su cui non sia possibile intervenire con tecniche tradizionali, oltre che gli interventi tendenti a riportare lo stato degli immobili alla loro conformazione fisico-urbanistica originaria anche tramite l'eliminazione di evidenti superfetazioni. Si intendono inoltre interventi finalizzati alla riorganizzazione funzionale interna del complesso architettonico, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

L'approccio al restauro del manufatto si basa sui seguenti criteri:

- recuperare l'esistente al fine di bloccare l'avanzata dei fenomeni di degrado
- preservare il più possibile le stratificazioni murarie e planimetriche memoria della storia del manufatto
- rimuovere gli elementi palesemente in contrasto e/o che nuociano alla salubrità del manufatto
- ripristinare porzioni andate perdute nel corso del tempo e documentate da fonti storiche in modo critico, denunciando la loro ricostruzione
- adeguare il manufatto alle esigenze funzionali con interventi che si integrino non per mimesi ma in modo critico

Fatto salvo quanto specificato all'art. 2 lett. a delle presenti N.T.A. sono ammessi i seguenti interventi:

1. Coperture e gronde
- 1.1 Consolidamento e recupero dell'orditura primaria e/o secondaria nel rispetto delle tipologie di copertura esistente, con eventuale

- sostituzione degli elementi compromessi
- 1.2 Recupero di gronde con la stessa forma, tipologia, dimensioni, materiali di quelle esistenti
- 1.3 Realizzazione di ogni intervento necessario all'adeguamento antisismico del manufatto
- 1.4 Realizzazione di nuove canne fumarie, comignoli, condotte di aereazione e ventilazione nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali, con particolare cura al loro inserimento ambientale
  
- 2. Solai e strutture portanti orizzontali
- 2.1 Recupero, consolidamento e miglioramento statico degli orizzontamenti (volte e solai) senza spostamento delle quote di imposta, con eventuale sostituzione e/o integrazione di parti ammalorate nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti
  
- 3. Strutture portanti verticali
- 3.1 Interventi di consolidamento delle strutture esistenti tramite anche parziali demolizioni e integrazioni del sistema strutturale con materiali compatibili con la struttura originaria
- 3.2 Creazione, soppressione e modifica di aperture interne ai fini dell'adeguamento funzionale dell'edificio
  
- 4. Muri interni non portanti
- 4.1 Eliminazione di pareti non portanti quando ne venga riconosciuta l'estraneità al complesso architettonico originario
- 4.2 Realizzazione di nuove tramezzature ai fini dell'adeguamento funzionale dell'edificio dichiarandole palesemente con approccio progettuale critico e avendo cura dell'assetto volumetrico degli ambienti principali del complesso
  
- 5. Paramenti in pietra facciavista
- 5.1 Recupero dei paramenti murari esistenti
- 5.2 Rimozione delle riprese anomale (laterizi e toppe in cemento) e ricucitura della muratura in pietra con conci analoghi a gli esistenti e giunti di malta di calce
- 5.3 Trattamento diserbante e rimozione degli elementi vegetali infestanti
  
- 6. Paramenti in mattoni facciavista
- 6.1 pulitura dei conci e risarcimento dei giunti con malta di calce previa pulitura e scarnitura
  
- 7. Intonaci
- 7.1 Rifacimento, recupero e/o integrazione di intonaci interni ed esterni con caratteri e materiali analoghi agli esistenti
  
- 8. Pavimenti e rivestimenti
- 8.1 Rimozione di pavimentazioni palesemente non originali per ritrovare il pavimento originario
- 8.2 Recupero di pavimenti originali
- 8.3 Realizzazione di nuove pavimentazioni interne con materiali moderni che si integrino col contesto senza mimetizzarsi
- 8.4 Realizzazione di nuove pavimentazioni esterne in accordo con il

- contesto e con materiali tradizionali che ne rendano minimo l'impatto e si integrino col contesto senza mimetizzarsi
- 8.5 Recupero e/o rimozione dei rivestimenti esistenti
  - 8.6 Realizzazione di nuovi rivestimenti interni se necessari all'adeguamento funzionale della struttura con materiali quali tinteggiature idrorepellenti e resine che si integrino con il contesto storico dell'immobile
9. Elementi lapidei
- 9.1 Recupero degli elementi lapidei quali cornici, marcapiano, davanzali, decorazioni, capitelli, basamenti, ecc. tramite pulitura e consolidamento delle parti disgregate al fine di bloccarne il processo di degrado
10. Affreschi
- 10.1 Restauro degli affreschi in accordo con la Soprintendenza BAPPSAE
11. Infissi
- 11.1 Sostituzione degli infissi esterni con elementi di tipo tradizionale privilegiando comunque il recupero degli esistenti
  - 11.2 Realizzazione e/o sostituzione di porte interne con elementi di tipo tradizionale privilegiando il recupero delle esistenti
12. Oscuramenti
- 12.1 Realizzazione di sistemi di oscuramento interni
  - 12.2 È vietata l'installazione di tende da sole
13. Servizi igienico sanitari
- 13.1 Realizzazione di locali per servizio igienico anche qualora comportino la creazione di nuove pareti divisorie
14. Impianti
- 14.1 Rifacimento, integrazione e nuova installazione di impianti interni (idrici, di condizionamento e riscaldamento, di smaltimento reflui, elettrici, telefonici, televisivi, e/o impianti particolari connessi alla destinazione d'uso dell'immobile) riducendo al minimo le opere murarie, privilegiando percorsi già tracciati o elementi esterni scelti e posizionati con approccio critico
  - 14.2 Ogni unità di impianto esterna (quali ad esempio parabole e macchine per il condizionamento) dovrà essere installata in posizione nascosta, né a tetto né su facciata, eventualmente tinteggiata o mascherata dal verde in modo da renderne minimo l'impatto.
  - 14.3 Realizzazione di centrali elettriche, armadi e contenitori di impianti tecnici con particolare cura nelle soluzioni architettoniche e nei materiali impiegati ai fini di un corretto inserimento con l'ambiente e con l'assetto storico dei luoghi
  - 14.4 L'eventuale collocazione di pannelli fotovoltaici e solari dovrà necessariamente essere fatta a terra
15. Impianti di sollevamento
- 15.1 Realizzazione di montacarichi e/o montavivande in modo da non intaccare il sistema distributivo originario del manufatto e l'assetto

figurativo delle parti architettoniche di maggior rilievo

16. Sistemazioni esterne
- 16.1 Recupero delle aree a verde, degli orti, dei giardini e dei cortili, e/o loro ridisegno nel rispetto della documentazione storica esistente (art. 35 R.U.), con particolare riguardo a:
  - lastricati, acciottolati, paraspigoli e paracarri, nel rispetto dei materiali e delle finiture originarie;
  - massima permeabilità del suolo
  - conservazione delle alberature esistenti nella zona sud-ovest, sia in filari che isolati qualora di interesse monumentale; ne è consentita l'eventuale sostituzione nel caso di esemplari ammalorati con essenze dello stesso tipo ed è impedita una potatura eccessiva della chioma (art. 36 R.U.)
- 16.2 Restauro di tutti i manufatti della cultura materiale, devozionale e dell'arredo urbano quali: pozzi, lavatoi, fontane, cisterne, forni a legna, crociali, marginette, pietre miliari, cippi, targhe commemorative, lapidi, stemmi, edicole sacre, maestà
- 16.3 Riconfigurazione della zona a sud-est tra il complesso architettonico e l'orto con possibilità di modifica delle quote del piano di campagna
- 16.4 Realizzazione di parcheggio privato per la Struttura Sanitaria nella zona della "Chiusa" con possibilità di variare le quote altimetriche del piano di campagna
- 16.5 Realizzazione di manufatti con funzione tecnica per la struttura sanitaria
- 16.6 Realizzazione di serre, tettoie e manufatti precari in legno nella zona della "Chiusa" a sud-est
- 16.7 Illuminazione del manufatto e delle sue pertinenze con apparecchi dal disegno sobrio, integrati nel sistema architettonico e ambientale
17. Recinzioni
- 17.1 Recupero dei muri di recinzione esistenti con restauro di eventuali manufatti presenti come meglio descritti all'art. 16
- 17.2 Modifica agli accessi all'area del complesso immobiliare
18. Addizioni volumetriche
- 18.1 Realizzazione di addizioni volumetriche nella misura totale massima di mc. 900 con le seguenti prescrizioni:
  - possono essere realizzate in aderenza al fronte nord secondo le modalità stabilite all'art. 3 delle presenti N.T.A.;
  - possono essere ubicate nella zona ad est del complesso architettonico come meglio specificato nella tav. 1B del presente P.d.R. con altezza tale da non alterare il fronte a valle, integrandosi dal punto di vista planimetrico e materico con le preesistenze senza obbligatoriamente adottarne le tecniche costruttive, le finiture, i dimensionamenti
19. Demolizioni
- 19.1 Demolizione di superfetazioni qualora siano da ritenere estranee all'organismo nel suo sistema storico stratificato e incongrue con l'utilizzo attuale dell'edificio, recuperandone il volume

E' comunque prescritto il mantenimento ed il restauro conservativo degli elementi architettonici e decorativi esistenti o che vengano alla luce anche in corso d'opera degli interventi consentiti.

d) Opere volte al superamento delle barriere architettoniche

Le opere volte al superamento delle barriere architettoniche sono quelle atte a rendere fruibile un organismo da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

1. Rampe

1.1 È consentita la realizzazione di rampe atte al superamento di sbalzi di quota all'interno dell'organismo architettonico, con strutture indipendenti e removibili, e materiali anche moderni ma in grado di integrarsi col contesto, nel rispetto del concetto di sostenibilità e reversibilità degli interventi

1.2 È consentito nel fronte nord il recupero delle rampe esistenti o la realizzazione di nuove, ponendo particolare cura alle soluzioni architettoniche e ai materiali utilizzati, ai fini di una migliore integrazione col contesto storico

2. Ascensori, montalettighe e montascale

2.1 È consentito sul fronte nord l'inserimento di un ascensore o montalettighe; il vano dovrà essere in muratura intonacata, in accordo con la finitura del prospetto attiguo; la copertura dovrà essere di tipo tradizionale in coppo-embrice ed integrarsi con la falda contigua

2.2 È consentito l'inserimento di montascale e/o servoscala e/o piattaforme elevatrici purché non compromettano in modo irreversibile la struttura storica