

## **PIANO DI RECUPERO CORTE “SIMUN” GIRONICO AL MONTE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

In considerazione della posizione dell'edificio oggetto di intervento, delle sue caratteristiche morfologiche, tipologiche e tecnologiche dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica del Piano di Recupero, la progettazione dovrà avere come obiettivo prioritario la tutela e la valorizzazione del comparto edilizio e in generale di tutta la corte.

#### **ART 1 – AMBITO DI INTERVENTO**

Il Piano di Recupero è finalizzato al riutilizzo di un ambito inserito all'interno della corte del Simun a Gironico al Monte (map. 657, foglio 5).

#### **ART 2 – NORME DI PGT**

Nel rispetto delle norme di PGT relative alla zona urbanistica (VIS) e con riferimento alle tavole di progetto, l'intervento prevede all'interno della sagoma esistente, il recupero ai fini abitativi dei seguenti volumi (calcolati ai sensi delle normative tecniche vigenti):

Piano terra (da cantine a locali residenziali)	215,05 mc
Piano sottotetto (da sgombero a camere)	115,86 mc
Totale	330,91 mc

Non essendo previsti interventi sulla sagome dell'edificio, non vengono variati gli altri parametri urbanistici.

#### **ART 3 – NULLA OSTA SOPRINTENDENZA**

Essendo l'edificio vincolato ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004 (vincolo monumentale) qualsiasi intervento edilizio dovrà essere oggetto di nulla osta da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

#### **ART 4 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

In coerenza con quanto indicato nel Piano delle Regole, e come illustrato dettagliatamente nella relazione tecnica e nelle tavole allegate, l'obiettivo dell'intervento è il recupero e la rifunzionalizzazione dei volumi a fini residenziali che sappia coniugare:

- raggiungimento degli standard qualitativi, in termini di prestazioni igienico-sanitarie ed energetiche
- linguaggio architettonico coerente con il contesto
- utilizzo di tecniche e materiali coerenti con il valore e la storia dell'edificio.

Pertanto il progetto non modifica le qualità e le caratteristiche peculiari dell'edificio:

- distribuzione a ballatoio del piano primo
- razionalità ed “economia” costruttiva
- pilastratura all'interno della corte
- muratura in pietra di grande spessore
- omogeneità dei materiali

In particolare l'interno della corte è elemento caratterizzato da un alto livello di coerenza e di identità. Gli elementi ancora riconoscibili dovranno essere tutelati, anzi valorizzati, nell'intervento di recupero.

Non verranno tinteggiate le facciate, ogni intervento sarà finalizzato al recupero dell'esistente.

Sul fronte esterno, le tre aperture al piano primo dovranno avere dimensioni massime di 1,10 mt di larghezza per 3,00 mt di altezza, necessarie a rispettare gli standard aero-illuminanti.

In coerenza con le altre aperture dell'edificio, i serramenti - in legno, con caratteristiche tecnologiche e coloristiche in tutto simili a quelli attuali con l'unica modifica dei doppi vetri, in grado di rispondere alle più restrittive norme in materia di risparmio energetico – dovranno essere posizionati sul filo interno della muratura perimetrale. All'interno dovranno essere montati gli unici elementi di oscuramento

(antoni o tende). Sul filo esterno invece sarà prevista l'installazione di lamelle orizzontali in legno (3 cm di altezza, ad una distanza di 15 cm una dall'altra) in legno di larice.

Per quanto riguarda le quattro aperture al piano terra dovranno essere mantenute, i serramenti sostituiti con elementi del tutto simili a quelli attuali, con una eventuale lieve modifica dimensionale per ragioni tecniche e di rispetto delle norme igienico sanitarie, nell'ordine di massimo 10 cm per lato.

Per quanto riguarda gli altri interventi previsti, necessari al raggiungimento delle caratteristiche e delle prestazioni richieste la distribuzione agli alloggi di nuova formazione dovrà essere fatta mantenendo le murature portanti e riducendo al massimo gli interventi di redistribuzione degli spazi. I nuovi eventuali tavolati divisorii potranno essere realizzati in cartongesso, senza dunque appesantire o modificare l'aspetto strutturale. Gli accessi alle unità immobiliari, come nella situazione attuale dovranno essere posizionati in corrispondenza del ballatoio.

Gli interventi sulla copertura dovranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della struttura lignea esistente a capriate
- coibentazione dall'interno, quindi senza modifiche di altezza o di pendenza delle falde
- riutilizzo come manto di finitura degli stessi coppi attualmente in opera
- lattoneria in rame

Non sarà previsto nessun lucernario né la collocazione di nuovi comignoli. La copertura dovrà mantenere integralmente le caratteristiche esistenti.

Gli unici elementi che saranno rimossi sono le solette che separano l'ambiente abitativo del piano primo dal sottotetto, al fine di realizzare un unico volume soppalcato, servibile con una scala leggera (ferro o legno).

#### **ART 5 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI SPAZI APERTI E DEL VERDE**

Non dovranno essere attuati interventi sugli spazi aperti esterni (ad eccezione di eventuali opere di impermeabilizzazione che dovranno poi riportare lo stato dei luoghi nella condizione attuale), comprese nuove pavimentazioni.

#### **ART 6 – COLORI**

Non sono previste opere di ritinteggiatura, pertanto i colori delle facciate dell'edificio resteranno quelli attuali.

Per quanto riguarda i colori dei serramenti e degli infissi di nuova realizzazione, riprenderanno le tonalità degli stessi elementi attualmente in opera (stessa tipologia e stessi materiali).

Per quanto riguarda le coperture, ove è previsto uno nuovo strato coibente verranno riutilizzate tegole di recupero, quindi senza modifica coloristica all'immobile.

#### **ART 7 – ACCESSI**

Gli accessi carrabili e pedonabili alla corte oggetto di intervento non subiranno alcuna modifica.

Per quanto riguarda gli accessi alle singole unità immobiliari saranno collocati in corrispondenza del ballatoio di distribuzione con elementi (porte) che riprendono per materiale, tipologia e colore gli elementi attualmente in opera.

#### **ART 8 – OPERE FINALIZZATE AL CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

Oltre alla sostituzione dei serramenti con gli elementi descritti in precedenza, ai fini di contenere la dispersione di sostanze inquinanti nell'atmosfera, dovranno essere centralizzati (in locale esistente) gli impianti di produzione di acqua calda, sanitaria e termica.

Tali impianti dovranno avere caratteristiche che permettono un consistente risparmio e un'efficiente gestione.