

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oggetto: Piano di recupero immobile denominato Villa Manzoni in piazza Garibaldi 2 a Cologno al Serio per trasposizione volumetrica dei locali accessori, riqualificazione aree esterne e cambio destinazione d'uso.

Committente: La Natura in Rete

Tecnico: arch. Edoardo Milesi
Via Valle del Muto, 25 - Albino - BG

Albino, 02.04.2020

INDICE DELLE NORME TECNICHE

NORME GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE

ART. 2 - DURATA DEL PIANO

OPERATIVITA' DEL PIANO

ART. 3 – TIPI DI INTERVENTO AMMESSI DAL PIANO

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 5 - MATERIALI E FINITURE

ART. 6 – AREE ESTERNE, PERGOLATI E RECINZIONI

NORME GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione delle norme tecniche

Il presente Piano di Recupero si applica all'ambito 35 del centro storico di Cologno al Serio, meglio identificato con apposito segno grafico negli elaborati di progetto (vedi tav.026A).

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno dell'ambito di Piano è assoggettato al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

Per quanto non espressamente previsto, si deve far riferimento:

- al P.G.T. e successive varianti, nonché al Regolamento edilizio vigenti nel comune di Cologno al Serio, con particolare riferimento all'art. Pr25 del piano delle regole e alle schedature dell'ambito 35.
- Alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 2 - Durata del piano attuativo

Come determinato dalla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, l'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il piano sarà attuato nel termine di dieci anni.

OPERATIVITA' DEL PIANO

Art. 3 - Tipi di intervento ammessi dal Piano

Il piano di recupero prevede:

- la trasposizione volumetrica del fabbricato residenziale accessorio presente nel cortile, da trasferire in aderenza al fabbricato principale con nuova funzione commerciale;
- Il cambio di destinazione d'uso della porzione residenziale esistente all'interno della Villa in superficie a destinazione ricettiva-alberghiera;
- La riqualificazione generale degli spazi esterni

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti saranno finalizzati al riuso a scopo commerciale - ricettivo dell'intero complesso mediante interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo che dovranno rispettare le altezze esistenti e le facciate.

È ammessa la modifica delle aperture esistenti per esigenze di sicurezza e/o igienico-sanitarie e comunque dovranno riferirsi alle tipologie esistenti in una complessiva armonia di facciata.

Gli interventi di riqualificazione generale esterna dovrà tendere alla valorizzazione e implementazione del verde esistente.

E' ammessa la realizzazione di pergolati costituiti da elementi leggeri con copertura a verde.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammissibili nel presente Piano di Recupero sono:

- Destinazione terziaria di tipo ricettivo
- Destinazione commerciale
- Destinazione Residenziale di tipo a2 legata all'attività

Art. 5 - Materiali e finiture

Gli interventi edilizi, considerata la peculiare valenza ambientale del luogo, dovranno tendere ad una riqualificazione dei fabbricati esistenti secondo metodologie qualitativamente adeguate, determinando il recupero sotto il profilo ambientale, urbanistico e architettonico.

I materiali e gli elementi di finitura della Villa dovranno assimilarsi a quelli esistenti possibilmente mediante il recupero.

Per i nuovi manufatti dovrà essere previsto l'utilizzo di soluzioni e materiali leggeri con tamponamenti trasparenti e/o opachi nel rispetto delle murature esistenti e della morfologia di facciata anche mediante l'uso di tecnologie innovative.

Art. 6 – Aree esterne, pergolati e recinzioni

Le aree esterne dovranno essere oggetto di riqualificazione mediante l'inserimento di adeguati spazi verdi, che dovranno essere dettagliati nel progetto del verde allegato alla richiesta di autorizzazione edilizia.

E' ammessa la realizzazione di pergolati con struttura leggera in ferro e/o legno. Tali manufatti potranno essere collocati anche in corrispondenza delle murature di recinzione e/o addossati al fabbricato principale. Le pareti perimetrali potranno essere tamponate con elementi leggeri.

Le tavole di dettaglio allegate al presente piano di recupero costituiscono una linea guida alla realizzazione di tali manufatti.

E' ammessa la modifica delle murature di recinzione esistenti, ad eccezione delle murature storiche che potranno essere oggetto solo di risanamento conservativo. Le murature di recinzione prive di valenza storica potranno essere oggetto di rimozione, sostituzione, modifica e sopraelevazione purchè le soluzioni proposte si inseriscano nel contesto storico senza soluzione di continuità (muratura con intonaco colorato in pasta e/o tinteggiato, muratura in ciottoli di fiume posati a lisca di pesce, recinzioni in lamiera di ferro pieno e/o elementi in ferro lavorato).