

LIVELLI DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI

- 1° livello di intervento ammesso LT1**
 Edifici di particolare interesse edilizio, coerenti con i caratteri della tradizione costruttiva locale, per i quali gli interventi ammessi dalle categorie operative sono orientati al recupero dell'organismo edilizio originario, attraverso opere di adeguamento strutturale e funzionale, al mantenimento delle parti componenti con i caratteri della tradizione costruttiva locale, alla eliminazione di eventuali elementi estranei all'assetto tipologico ed alla conservazione ed al ripristino degli elementi architettonici interni ed esterni di pregio, compatibili con il 1° livello di trasformazione ammessa.
 Oltre a quanto sopra in questi fabbricati è consentito:
 - il completamento o la razionalizzazione della composizione architettonica dei prospetti anche attraverso la modifica, la riapertura e/o la nuova apertura di bucatore identiche nella forma e dimensione a quelle esistenti fino ad ottenere una definizione compatibile con l'edificio esistente;
 - il completamento o la razionalizzazione della composizione architettonica dei prospetti anche attraverso la modifica, la riapertura e/o la nuova apertura di bucatore simili nella forma e dimensione a quelle esistenti fino ad ottenere una definizione compatibile con l'edificio esistente;
 - la realizzazione di nuove unità abitative ottenute dal frazionamento o dall'accorpamento delle superfici attuali, anche attraverso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, modifiche all'impianto distributivo esistente, parziali correzioni all'impianto strutturale (modifiche o aggiunte di murature portanti) ripristino di solai e/o orizzontamenti mancanti o crollati e la riproposizione degli elementi componenti in forma coerente con i caratteri della tradizione costruttiva locale;
 - la completezza formale della fabbrica con l'impiego di volumetrie esistenti anche attraverso la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento di volumetrie improprie all'assetto tipologico dell'immobile;
 - l'adeguamento tecnologico funzionale della costruzione con opere per il risanamento del fabbricato, per il contenimento energetico e per la realizzazione degli impianti tecnici da realizzarsi secondo la normativa vigente in materia, i lavori necessari all'adeguamento della legge sismica ed ai lavori in sicurezza sulle coperture;
 - il cambio di destinazione d'uso dei locali non più funzionali all'attività agricola;
 altri interventi non compresi tra quelli sopra elencati ma compatibili con gli interventi previsti dalle normative nazionali e locali della Regione Toscana.
- 2° livello di intervento ammesso LT2**
 Fabbriche o corpi di fabbrica di solo interesse ambientale, coerenti solo in parte con i caratteri della tradizione costruttiva locale per i quali gli interventi ammessi dalle categorie operative sono orientati alla completa ristrutturazione dell'organismo edilizio originario con aggiornamento dell'assetto tipologico raggiunto anche attraverso ampliamenti, sopraelevazioni, addizionali funzionali e con il mantenimento e la valorizzazione dei solo elementi caratteristici e la riproposizione degli elementi componenti in forma coerente con i caratteri della tradizione costruttiva locale e sono compatibili con il 2° livello di trasformazione.
 Oltre a quanto sopra, con la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione edilizia sono consentiti interventi tesi:
 - al completamento o razionalizzazione della composizione architettonica dei prospetti anche attraverso la modifica, la riapertura e/o la nuova apertura di bucatore simili nella forma e dimensione a quelle esistenti fino ad ottenere una definizione compatibile con l'edificio esistente;
 - al completamento ed ampliamento dell'edificio esistente, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di volumetrie improprie all'assetto tipologico dell'edificio anche e non solo per la realizzazione di servizi igienici a condizione che il rapporto dimensionale e formale dell'ampliamento, rispetto al fabbricato principale, conservi i caratteri tipologici degli edifici rurali;
 - all'adeguamento tecnologico funzionale dell'immobile ed in particolare quelle per il risanamento dell'edificio, quello per il contenimento energetico e per la realizzazione degli impianti tecnici da realizzarsi secondo le norme vigenti in materia, le opere per l'adeguamento alla legge sismica ed ai lavori in sicurezza sulle coperture;
 - al cambio di destinazione d'uso dei locali non più funzionali all'attività agricola;
 - altri interventi non compresi tra quelli sopra elencati ma compatibili con gli interventi previsti dalle normative nazionali e locali della Regione Toscana.
- 3° livello di intervento ammesso LT3**
 Fabbriche o corpi di fabbrica senza valore edilizio e/o ambientale in contrasto con l'ambiente circostante per i quali le modalità di intervento così come previste dalle norme tecniche di attuazione del RU vigente e dalla L.R. 1/2005 e del presente PRR sono orientate alla trasformazione dell'organismo edilizio originario ed in particolare è prevista la demolizione delle volumetrie incongruenti e la ricomposizione delle stesse da riproporre con diversi assetti piano volumetrici e stilistici coerenti con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale cortonese anche con una collocazione nel lotto diversa da quella esistente e compatibili con il 3° livello di trasformazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO (L.G. 1/05) COMPATIBILI CON I LIVELLI DI TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

- 1° livello di trasformazione**
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione
 - mutamento di destinazione d'uso
- 2° livello di trasformazione**
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione
 - demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale
- 3° livello di trasformazione**
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia e assimilabili
 - ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione
 - mutamento di destinazione d'uso
 - demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale
 - sostituzione edilizia riferita ad immobili di valore architettonico nullo
 - opere di urbanizzazione per il collegamento alla rete pubblica
 - ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 1/2005 non sia soggetta a permesso a costruire

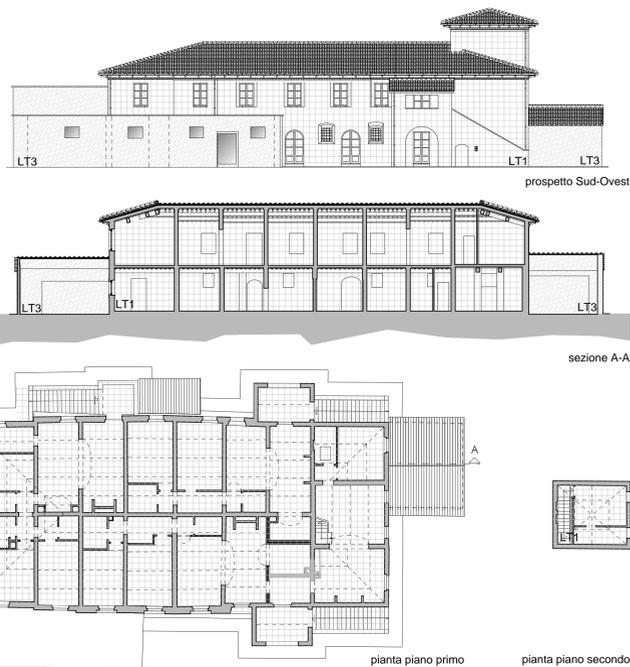
MODALITA' DI INTERVENTO SULLE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI

- MODALITA' DI INTERVENTI SUGLI INTERNI**
- LT1 Assetti distributivo-strutturali di particolare interesse edilizio per i quali è prevista la riorganizzazione interna dei singoli edifici anche attraverso parziali modifiche agli elementi verticali e orizzontali strutturali, l'inserimento di nuove scale interne e la possibilità di costruire nuove unità abitative;
- LT2 Assetti distributivo-strutturali di solo interesse ambientale per i quali è prevista la riorganizzazione dell'intero edificio anche attraverso la demolizione e la ricostruzione degli orizzontamenti, il rialzamento dell'ultimo piano il completamento volumetrico se congruente con il processo tipologico;
- LT3 Assetti distributivo-strutturali senza valore edilizio e/o ambientale per i quali è prevista la ricomposizione dei volumi nell'occasione demoliti con nuove organizzazioni planivolumetriche che presentino i caratteri tipologici riscontrabili nell'edilizia rurale cortonese;
- MODALITA' DI INTERVENTI SUGLI ESTERNI**
- LT1 Prospetti di particolare interesse edilizio per i quali è prevista la realizzazione, nel rispetto della regola della composizione architettonica propria dell'edificio, anche attraverso la modifica e/o la realizzazione di nuove bucatore che rispettino la forma e la dimensione di quelle esistenti;
- LT2 Prospetti di solo interesse ambientale a carattere incompleto e non definito per i quali è prevista la ricomposizione architettonica delle facciate anche attraverso modifiche delle bucatore e parziali modifiche dell'andamento dei profili;
- LT3 Prospetti senza valore edilizio e/o ambientale per i quali è prevista la ricomposizione in nuovi assetti che presentino i caratteri compositivi riscontrabili nell'edilizia rurale cortonese;

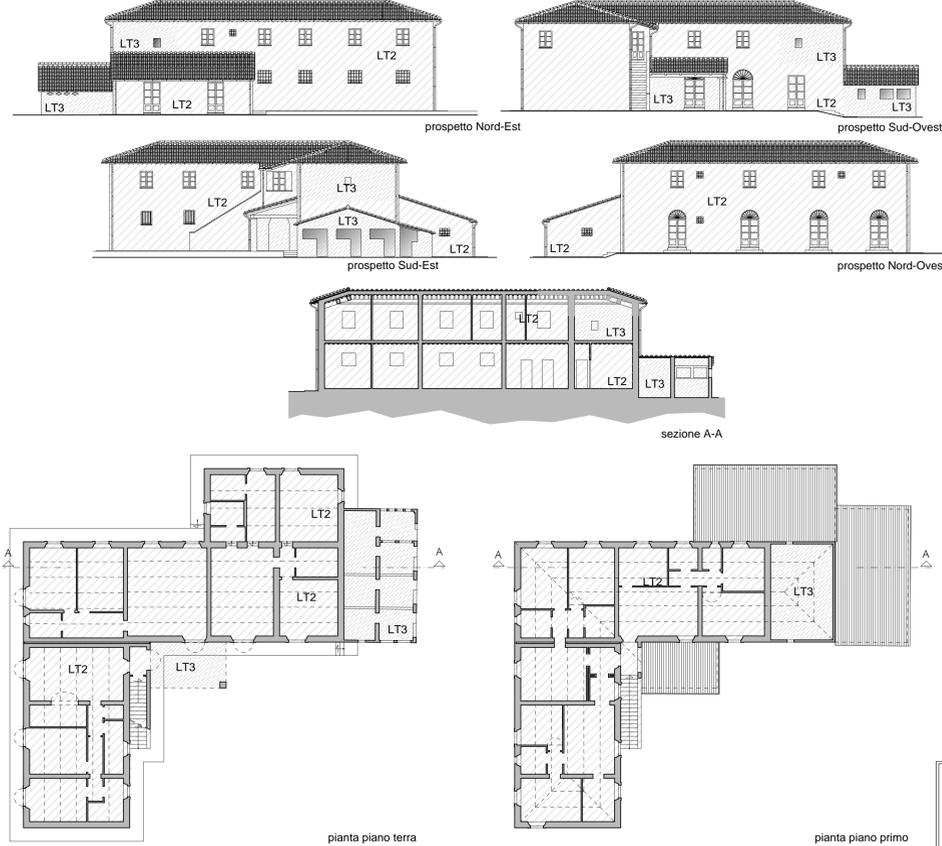
PLANIMETRIA GENERALE scala 1:250



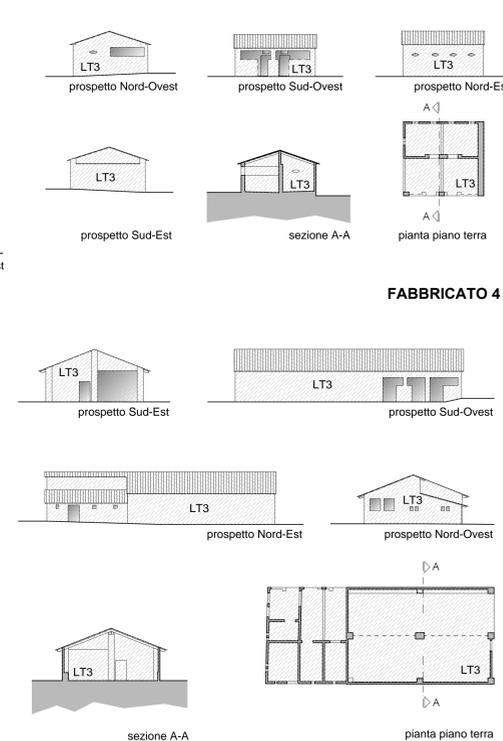
FABBRICATO 1



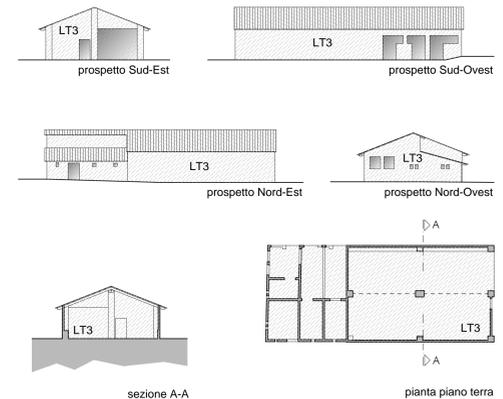
FABBRICATO 2



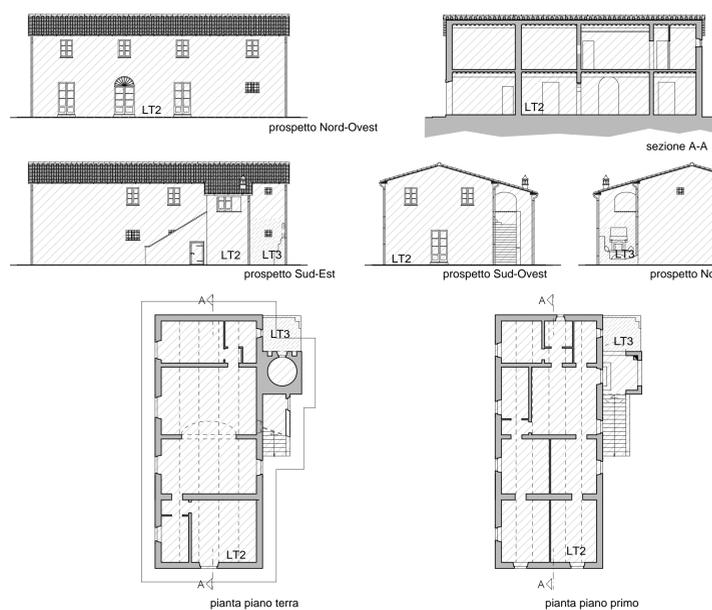
FABBRICATO 3



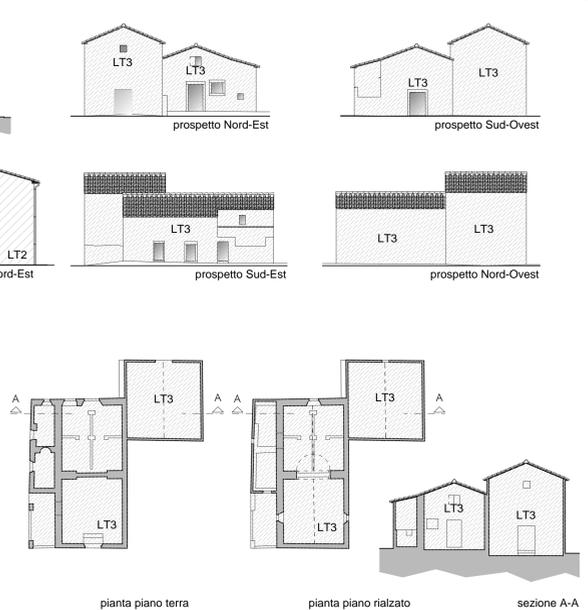
FABBRICATO 4



FABBRICATO 5



FABBRICATO 6



Comune di Cortona
 Provincia di Arezzo

Piano di recupero "Podere Vagnotti"
 redatto ai sensi degli artt. 107 e 119
 L.R. Toscana del 10/11/2014 N. 65

Ubicazione: Santa Caterina "Podere Vagnotti"
 Committenza: OPES EDIFICATRICE soc. coop. P. IVA 05993500486

Committenza: Progettazione e Direzione Lavori:
 Arch. Gabriella Mammoli

TAVOLA: 5

CATEGORIE DI INTERVENTO
 SUI FABBRICATI

SCALA: 1:200

DATA: Novembre 2017