



P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
di iniziativa mista, pubblico - privata
per il recupero della parte alta dell'antico borgo di ROVER

(Rif. art. 50 L.p. 15/2015 e art. 4 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale) | v.12-2022



arch. **Claudio Micheletti**
arch. **Cesare Micheletti**

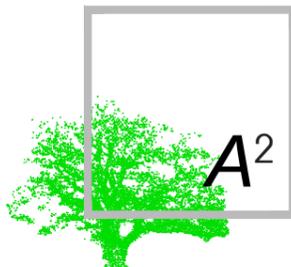
n° 950 dell'Albo degli Architetti P. P.C. della Provincia di Trento
n° 698 dell'Albo degli Architetti P. P.C. della Provincia di Trento

CESARE MICHELETTI
LOREDANA PONTICELLI
CLAUDIO MICHELETTI

collaboratori
arch. Alfio Biondo
arch. Cristiana Debiasi

P.03

CARTOGRAFIA DI PIANO



STUDIO DI ARCHITETTURA
E PAESAGGISTICA

A² studio s.r.l.
via Enrico Conci 74
I - 38123 TRENTO
t. +39 0461 921316
a2.studio.tn@gmail.com
a2.studio.tn@pec.it
c.f./p.i. 01787050226

1.1. Elaborati costitutivi del P.R.U. 1 -Rover

P.01 **piano di riqualificazione urbana** – articolato come di seguito:

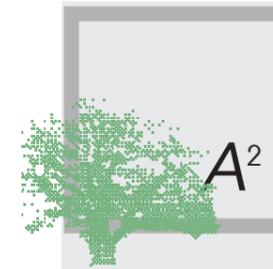
P.03 **cartografie di piano** – articolate come di seguito:

P.03.01	PROGETTO: Planimetria generale di progetto – in sovrapp con attuale	sc. 1:200
P.03.02	PROGETTO: Planivolumetria generale di progetto su fotopiano	sc. 1:500
P.03.03a	PROGETTO: SISTEMA INSEDIATIVO: matrici insediative e allineamenti	sc. 1:500
P.03.03b	PROGETTO: SISTEMA INSEDIATIVO: matrici insediative e allineamenti	sc. 1:500
P.03.04a	PROGETTO: SISTEMA AMBIENTALE: gerarchia degli spazi aperti e visuali	sc. 1:500
P.03.04b	PROGETTO: SISTEMA AMBIENTALE: gerarchia degli spazi aperti e visuali	sc. 1:500
P.03.05a	PROGETTO: SISTEMA DELLE FUNZIONI: dest. d'uso degli edifici esist. e di prog- plan	sc. 1:500
P.03.05b	PROGETTO: SISTEMA DELLE FUNZIONI: dest. d'uso degli edifici esist. e di prog- vista	sc. 1:500
P.03.06	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI VEICOLARI	sc. 1:400
P.03.06a	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI VEICOLARI: strade e parcheggi - planivolumetria	sc. 1:500
P.03.06b	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI VEICOLARI: strade e parcheggi – v. prospettiva	sc. 1:500
P.03.07	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI E AREE PERTINENZIALI	sc. 1:400
P.03.07a	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI: perc. e aree pert. - planivolumetria	sc. 1:500
P.03.07b	PROGETTO: SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI: perc. e aree pert – v. prospettiva	sc. 1:500
P.03.08a	PROGETTO: SISTEMA DEL VERDE E DELLE COPERTURE: tipologia superfici e colori	sc. 1:500
P.03.08b	PROGETTO: SISTEMA DEL VERDE E DELLE COPERTURE: tipologia superfici e colori	sc. 1:500
P.03.09	PROGETTO: RECUPERO EDILIZIA ESISTENTE	sc. 1:400
P.03.09a	PROGETTO: CATEGORIE D'INTERVENTO PER SINGOLI EDIFICI - planivolumetria	sc. 1:500
P.03.09b	PROGETTO: CATEGORIE D'INTERVENTO PER SINGOLI EDIFICI - v. prospettiva	sc. 1:500
P.03.10	PROGETTO: NUOVA EDIFICAZIONE	sc. 1:400
P.03.10a	PROGETTO: VOLUMI E ALTEZZE: rapporti tra gli edifici e bilancio volumetrico	sc. 1:500
P.03.10b	PROGETTO: VOLUMI E ALTEZZE: rapporti tra gli edifici e altezze di riferimento	sc. 1:500
P.03.11	PROGETTO: AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'	sc. 1:400
P.03.12	PROGETTO: OPERE DI PROTEZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO	sc. 1:400
P.03.12a	PROGETTO: OPERE DI PROTEZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO - planivolumetria	sc. 1:500
P.03.13	PROGETTO: SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE: urbanizzazione secondaria pubbl.	sc. 1:500
P.03.14	PROGETTO: SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE: sottoservizi di valenza privata	sc. 1:500
P.03.15	PROGETTO: planimetria generale quotata	sc. 1:200
P.03.16	PROGETTO: prospetti generali verso valle	sc. 1:200
P.03.17	PROGETTO: sezioni longitudinali A-A e B-B	sc. 1:200
P.03.18a	PROGETTO: sezioni trasversali C-C e D-D	sc. 1:200
P.03.18b	PROGETTO: sezioni trasversali E-E e F-F	sc. 1:200
P.03.18c	PROGETTO: sezioni trasversali G-G e H-H	sc. 1:200
P.03.18d	PROGETTO: sezioni trasversali I-I e L-L	sc. 1:200
P.03.18e	PROGETTO: sezioni trasversali M-M e N-N	sc. 1:200

PROGETTISTI INCARICATI

claudio micheletti
cesare micheletti

n° 950 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trento
n° 698 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trento
member of International Federation Landscape Architecture
socio AIAPP n° 473



projects and researches
into the alpine space

- via E. Conci, 74
I - 38123 TRENTO
- tel/fax 0461-921316
- a2.studio.tn@gmail.com
- p.i. 01787050226



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. CLAUDIO MICHELETTI
ISCRIZIONE ALBO N° 950

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. CESARE MICHELETTI
ISCRIZIONE ALBO N° 698

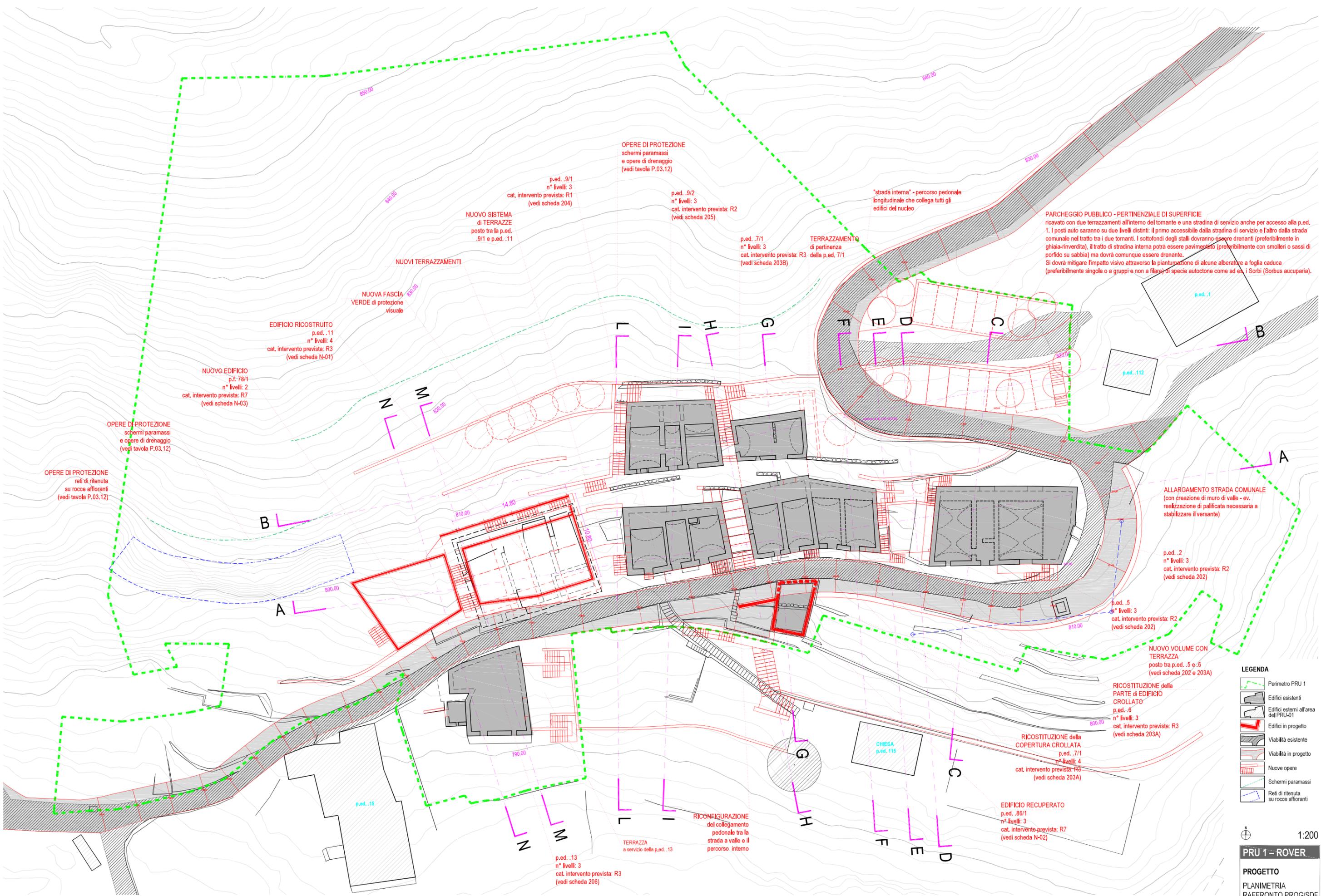
PRU 1 – ROVER

PROGETTO

CARTOGRAFIA DI
PIANO

P.03

CARTOGRAFIA DI PIANO



PLANIMETRIA GENERALE di PROGETTO in SOVRAPPOSIZIONE con lo STATO ATTUALE
 scala 1:200

- LEGENDA**
- Perimetro PRU 1
 - Edifici esistenti
 - Edifici esterni all'area del PRU-01
 - Edifici in progetto
 - Viabilità esistente
 - Viabilità in progetto
 - Nuove opere
 - Schermi paramassi
 - Reti di ritenuta su rocce affioranti

1:200

PRU 1 - ROVER

PROGETTO
 PLANIMETRIA
 RAFFRONTO PROG/SDF

P.03.01



-  perimetro area PRU
-  strada esistente (di valenza comunale)
-  tratto di strada in potenziamento all'interno del PRU



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

PLANIVOLUMETRIA
GENERALE DI
PROGETTO SU
FOTOPIANO

P.03.02

MATRICI INSEDIATIVE E ALLINEAMENTI

L'insediamento di Rover, nato come raggruppamento di pochi edifici lungo la strada che risaliva la val di Cembra verso la val di Fiemme, si è sviluppato seguendo direttrici ed orientamenti precisi che trovano la loro origine nella conformazione del terreno e nell'esposizione al sole. L'insediamento si attesta sulla strada secondo uno schema consolidato, che però – nel caso di Rover alta- si associa ad un sistema di assi ortogonali che seguono la linea di massima pendenza del versante.

Lungo questi ultimi si sviluppano i percorsi pedonali che intersecandosi con la strada definiscono i singoli lotti costituendo una sorta di griglia d'andamento "organico".

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  edificio esistente
-  matrice insediativa
-  allineamenti e fronti principali



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO
SISTEMA INSEDIATIVO

P.03.03.a

MATRICI INSEDIATIVE E ALLINEAMENTI

Questo sistema si arricchisce ulteriormente con la strada interna che organizza lo spazio tra gli edifici di prima e seconda fila.

L'edificazione di "seconda fila" si articola con i medesimi principi (attestamento sulla strada interna e delimitazione dei lotti sulle direttrici dei percorsi pedonali) tuttavia le caratteristiche topografiche introducono una interessantissima dislocazione altimetrica degli edifici che così risultano tutti felicemente esposti al sole nonostante la vicinanza e la ristrettezza della "strada interna".

Particolare è anche il rapporto di continuità tra edifici di prima e di seconda fila (i primi erano adibiti ad abitazione, mentre i secondi erano di servizio alle attività rurali) che si evidenzia non solo negli assi dei percorsi pedonali, ma anche negli spazi esterni della "strada interna", dove si aprono sia gli ultimi piani delle case di prima fila che gli ingressi principali di quelle di seconda.

Il contesto naturale composto sia di naturlandschaft (vallecola e bosco) che di kulturlandschaft (terrazzamenti) deve essere mostrato per mezzo di architetture permeabili che portino i residenti a diretto contatto con l'ambiente (alberi, prati, fiume, cielo).

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  edificio esistente
-  matrice insediativa
-  allineamenti e fronti principali



PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA INSEDIATIVO

P.03.03.b

GERARCHIA DEGLI SPAZI APERTI E VISUALI

L'elemento connettivo che assicura continuità tra gli **spazi costruiti** (edificato esistente e nuovi fabbricati) e gli **spazi aperti** (terrazzamenti e boschi), è rappresentato dallo sguardo.

Le **quinte edificate** costituiscono degli elementi che definiscono lo spazio esterno e che intercettano lo sguardo dell'osservatore interrompendo la "continuità" paesaggistica.

Essi rappresentano gli elementi dello scenario e pertanto richiedono la massima attenzione compositiva per calibrarne l'effetto.

L'apertura o il mantenimento di **cannocchiali prospettici** e di **visuali aperte** costituisce l'obiettivo della composizione insediativa e permette di strutturare i volumi e le zone di pertinenza.

Eguale importante è la visione del complesso di Rover dall'esterno rilegando l'intervento al paesaggio circostante (sia agricolo-rurale che naturale), con l'inserimento di "schermi visuali" verdi.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  cannocchiale prospettico
-  visuali panoramiche
-  elementi di mascheramento



1:500

PRU 1 – ROVER

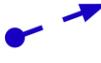
PROGETTO

SISTEMA AMBIENTALE

P.03.04.a

GERARCHIA DEGLI SPAZI APERTI E VISUALI

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  cannocchiale prospettico
-  visuali panoramiche
-  elementi di mascheramento



PRU 1 – ROVER

**PROGETTO
SISTEMA AMBIENTALE**

P.03.04.b

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO

Obiettivo del piano è recuperare il patrimonio edilizio per salvare Rover e questa parte di territorio dall'abbandono, e conseguentemente, assicurarne il mantenimento, la conservazione e l'autosostentamento.

La presenza di abitanti stabili, ed anche di attività compatibili con un contesto così sensibile, sono condizioni necessarie alla sopravvivenza di quest'esempio ancora autentico e così antico (1339) di insediamento rurale di ambito montano.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  residenza
-  attività ricettiva/
residenza
-  impianti
-  attività di servizio
privata
-  attività di servizio
comune



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DELLE FUNZIONI

P.03.05.a

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO

Il piano non intende definire in maniera univoca le destinazioni funzionali dei singoli edifici, ma genericamente individuare un loro utilizzo a fini abitativi, sia intendendo usi di tipo residenziale per prima casa (eventualmente per una parte di seconda casa) sia intendendo usi legati ad attività di tipo agrituristico su modello della cosiddetta ricettività rurale-diffusa. Pertanto il modello funzionale proposto è solo uno dei tanti possibili all'interno di questa cornice che anche storicamente si reggeva su una "mixité" funzionale molto variegata. Infatti l'organizzazione funzionale antica prevedeva edifici vicini con funzioni differenti (abitativi e rurali) ma anche funzioni ben distinte sebbene coesistenti all'interno di una stessa unità edilizia (con la suddivisione funzionale corrispondente ai vari livelli – stalla deposito-abitazione-abitazione-fienile-soffitta). Il piano vuole ripercorrere e attualizzare questo modello funzionale rendendo "sostenibile" sia economicamente che socialmente, la funzione residenziale (in senso largo). In questa ottica diventano strumentali al recupero degli edifici anche altri aspetti che sono quelli relativi alla strada di accesso, all'infrastrutturazione tecnologica, ma anche a quella telematica, alla questione degli spazi di sosta, che tutti insieme vanno a comporre il piano di riqualificazione urbana.

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  residenza
-  attività ricettiva/residenza
-  impianti
-  attività di servizio privata
-  attività di servizio pubblica



PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DELLE FUNZIONI

P.03.05.b

SISTEMA DEI PERCORSI VEICOLARI : strade e parcheggi

LEGENDA GENERALE

-  Perimetro PRU 1
-  Edifici esistenti
-  Edifici esistenti esterni all'area del PRU
-  Edifici in progetto
-  Viabilità esistente
-  Viabilità in progetto
-  Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

-  Viabilità automobilistica
-  Aree per parcheggi
-  Fascia di Allargamento strada

NOTA SUGLI STANDARD DI PARCHEGGIO.

Per quanto riguarda l'assolvimento dell'obbligo degli standard di parcheggio per ogni unità abitativa (ex art. 60 comma 2 della L.p. 15/2015 e dell'art. 16 del Regolamento edilizio ed urbanistico provinciale) viene assicurata in buona parte già all'interno del piano, l'eventuale parte rimanente (che potrà essere calcolata solo dopo la stesura dei singoli progetti architettonici) dovrà essere regolata attraverso la stipula di specifica convenzione con il Comune di Capriana (per l'assegnazione di Posti Auto pertinenziali all'interno dei parcheggi pubblici previsti dal PRG) oppure potrà essere monetizzata come prevede la norma provinciale nel caso di edifici ricadenti all'interno dei Centri Storici.

Parcheggio di superficie (circa 370 mq) con funzione pubblica e pertinenziale agli edifici da recuperare (previsti 12 posti auto)

STRADA CARRABILE allargamento sede a 4 m (PRG COMUNE DI CAPRIANA)

Parcheggio a 50 mt già in previsione con la VAR 2018 del PRG circa 200 mq

STRADA con diritto di passo solo per residenti. Allargamento sede a 4 m

Parcheggio in previsione PRG

PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400

1:400



PRU 1 – ROVER

PROGETTO

VIABILITÀ E PARCHEGGI

P.03.06

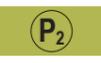


STRADE E PARCHEGGI

Il **sistema dei percorsi veicolari** e dei **parcheggi pubblici** influenza in maniera sostanziale la vivibilità e l'efficacia del modello insediativo, oltre che la sopravvivenza dei due nuclei di Rover: le case in **alto** (R. di sopra); le case in **basso** (R. di sotto). Appare pertanto condivisibile la scelta del PRG di collocare due zone di parcheggio al di fuori delle zone dell'antico insediamento. La separazione dei flussi pedonali da quelli veicolari in salita e in discesa potrebbe essere realizzata almeno per il nucleo in alto, attraverso l'allargamento dell'attuale strada, che così alleggerirebbe anche l'altro tratto di strada dando la possibilità di un doppio accesso carraio anche alla parte bassa del borgo.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro PRU
-  viabilità principale esistente in potenziamento
-  viabilità secondaria esistente
-  area di parcheggio pubblico pertinenziale (parcheggio di superficie)
-  area di parcheggio pubblico, esterna al PRU, già prevista nel P.R.G.
-  parcheggi pertinenziali interrati
-  piazzola e area di sosta temporanea



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DEI
PERCORSI VEICOLARI

P.03.06.a

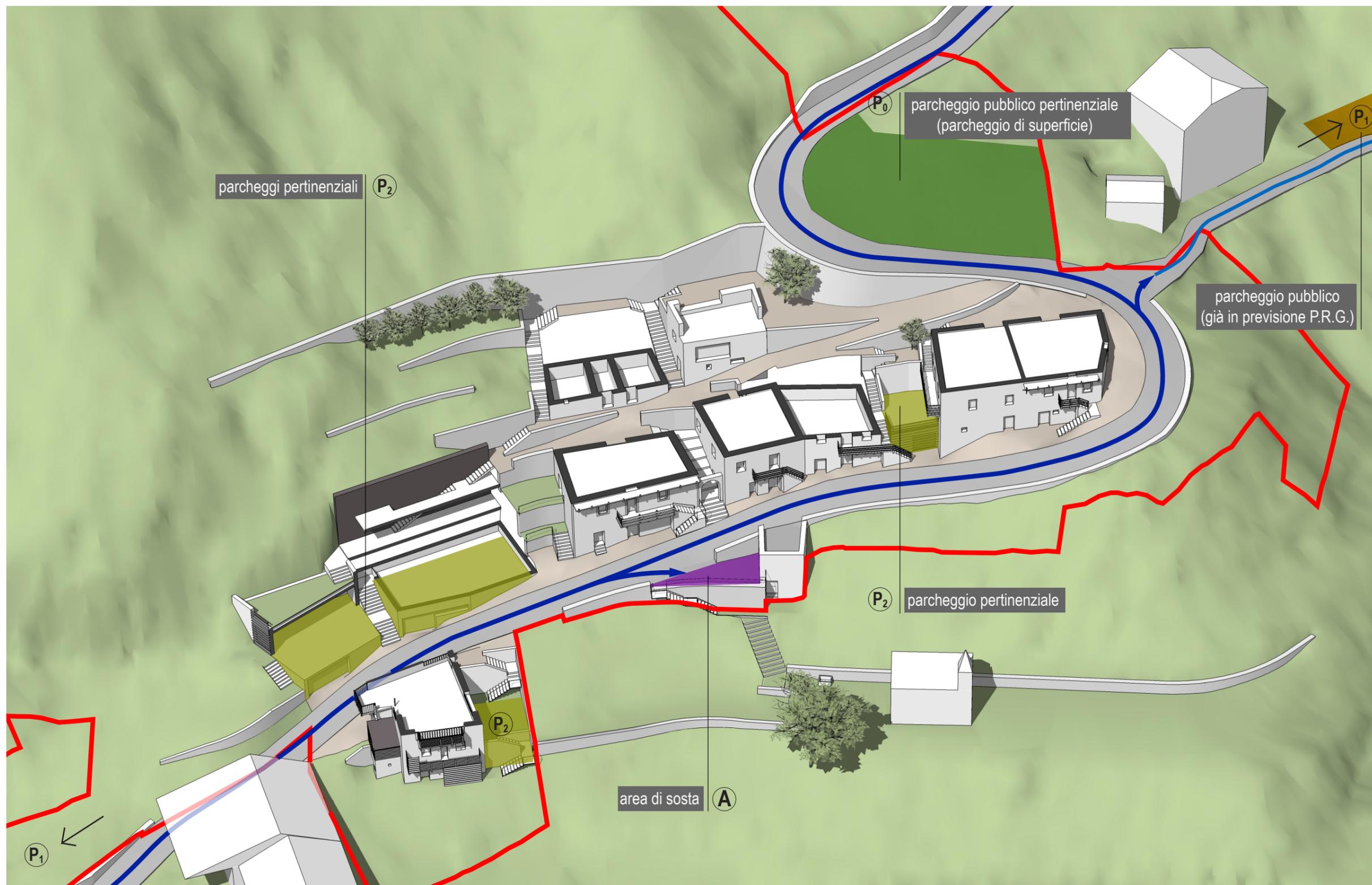


STRADE E PARCHEGGI

Anche per **preservare le visuali e l'integrità architettonica del borgo superiore** la parte di strada di collegamento tra i due parcheggi dovrebbe essere ad uso esclusivo dei residenti, e solo per operazioni di carico scarico. Da considerare attentamente inoltre, sia per la **sostenibilità ecologica** che **economica** dell'insediamento è la questione della centralizzazione della produzione dell'energia e delle reti infrastrutturali.

LEGENDA

-  perimetro PRU
-  viabilità principale esistente in potenziamento
-  viabilità secondaria esistente
-  area di parcheggio pubblico pertinenziale (parcheggio di superficie)
-  area di parcheggio pubblico, esterna al PRU, già prevista nel P.R.G.
-  parcheggi pertinenziali interrati
-  piazzola e area di sosta temporanea



PRU 1 – ROVER

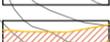
PROGETTO

SISTEMA DEI
PERCORSI VEICOLARI

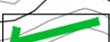
P.03.06.b

SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI E AREE PERTINENZIALI

LEGENDA GENERALE

-  Perimetro PRU 1
-  Edifici esistenti
-  Edifici esistenti esterni all'area del PRU
-  Edifici in progetto
-  Viabilità esistente
-  Viabilità in progetto
-  Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

-  Viabilità automobilistica
-  Aree per parcheggi
-  Strada interna pedonale - pubblica
-  Percorsi pedonali pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  Percorsi pedonali pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  Spazi pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  Spazi pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  Spazi pertinenziali comuni alle varie unità - con accesso pubblico
-  Spazi pertinenziali comuni alle varie unità - ad uso esclusivo

Parcheggio di superficie (circa 370 mq)
con funzione pubblica e pertinenziale agli
edifici da recuperare (previsti 12 posti auto)

STRADA CARRABILE
allargamento sede a 4 m
(PRG COMUNE DI CAPRIANA)

P
pertinenziale
di superficie

Parcheggio a 50 mt
già in previsione con
la VAR 2018 del
PRG circa 200 mq

STRADA con diritto di passo
solo per residenti.
Allargamento sede a 4 m

Parcheggio
in previsione
PRG

PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400



1:400

PRU 1 - ROVER

PROGETTO
PERCORSI PEDONALI E
AREE PERTINENZIALI
P.03.07

PERCORSI PEDONALI E AREE PERTINENZIALI

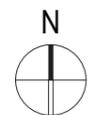
Per aumentare la qualità dell'insediamento e definire una gerarchia tra gli accessi e gli spazi di pertinenza degli edifici possono essere sviluppati i percorsi pedonali interni al borgo dando così la possibilità di recuperare i diversi livelli dell'edificato dotandoli di accessi autonomi e "protetti".

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA



LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  strada interna pedonale - pubblica
-  percorsi pedonali pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  percorsi pedonali pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  spazi pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  spazi pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  spazi pertinenziali comuni alle varie unità - con accesso pubblico
-  spazi pertinenziali comuni alle varie unità - ad uso esclusivo



1:500

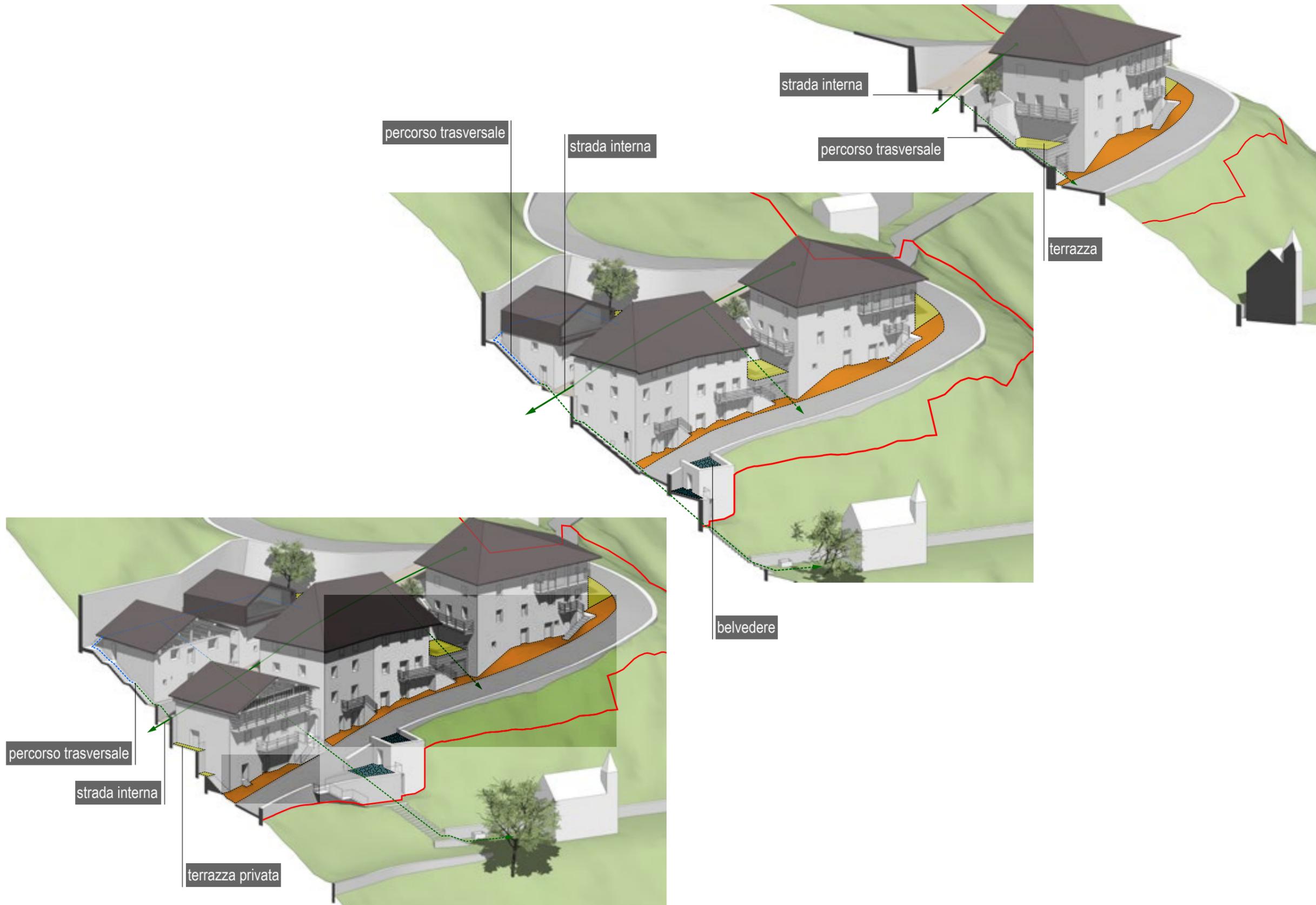
PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DEI
PERCORSI PEDONALI

P.03.07.a

PERCORSI PEDONALI E AREE PERTINENZIALI



LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  strada interna pedonale - pubblica
-  percorsi pedonali pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  percorsi pedonali pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  spazi pertinenziali privati - ad uso esclusivo
-  spazi pertinenziali privati - con accesso pubblico
-  spazi pertinenziali comuni alle varie unità - con accesso pubblico
-  spazi pertinenziali comuni alle varie unità - ad uso esclusivo

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DEI
PERCORSI PEDONALI

P.03.07.b

SISTEMA DEL VERDE E DELLE COPERTURE

LEGENDA GENERALE

- Perimetro PRU 1
- Edifici esistenti
- Edifici esistenti esterni all'area del PRU
- Edifici in progetto
- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto
- Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

SUPERFICI PERMEABILI

- Bosco
- Prato
- Fasce verdi di protezione visuale
- Verde di pertinenza
- Verde pensile praticabile
- Pavimentazione permeabile

SUPERFICI IMPERMEABILI

- Facciate e Coperture edifici (per tipo di materiale vedere scheda edificio)
- Terrazze
- Strada comunale

PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400



1:400

PRU 1 – ROVER

PROGETTO
SISTEMA DEL VERDE E
COPERTURE

P.03.08



AREE VERDI, PAVIMENTAZIONI, COPERTURE, MATERIALI E COLORI

La struttura verde di ROVER è costituita da tre elementi fondamentali:

- il **verde agricolo** (terrazzamenti, prato pascolo, alberi isolati, slarghi rinverditi);
- il **verde naturalistico** (bosco, vegetazione riparia, le aree prossimo-naturali in generale);
- gli **spazi pertinenziali**

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA



LEGENDA



perimetro area PRU

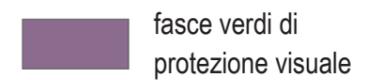
SUPERFICI PERMEABILI



bosco



prato



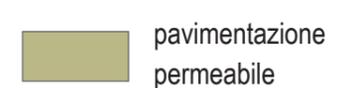
fasce verdi di protezione visuale



verde di pertinenza



verde pensile (praticabile)



pavimentazione permeabile

SUPERFICI IMPERMEABILI



coperture edifici



terrazze



strada comunale (parzialmente permeabile)



N

1:500

PRU 1 – ROVER

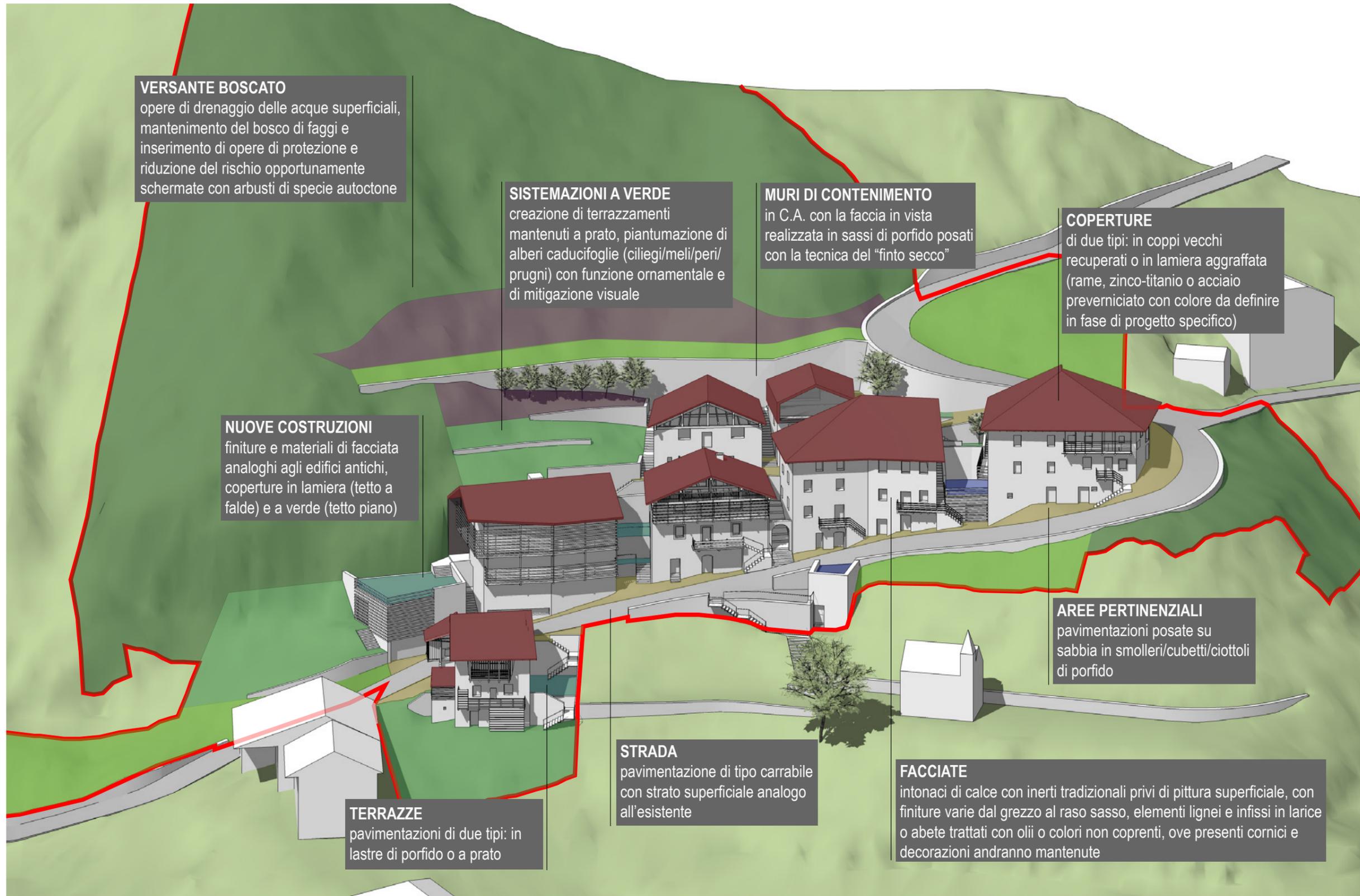
PROGETTO

SISTEMA DEL VERDE
COPERTURE E
COLORI E MATERIALI

P.03.08.a

AREE VERDI, PAVIMENTAZIONI, COPERTURE, MATERIALI E COLORI

Lo spazio verde pertinenziale attorno agli edifici deve essere trattato come verde rurale per creare la massima continuità possibile con gli spazi naturali esterni, evitando l'effetto "giardinetto": pertanto si dovranno mantenere spazi aperti, a prato, e senza recinzioni, con l'eventuale inserimento di alberi da frutto di piccola dimensione per confermare il carattere agricolo del borgo. Gli altri spazi di contorno agli edifici dovranno avere un carattere simile a quello dei centri storici più densi, quindi saranno pavimentati con materiali tradizionali analoghi o identici a quelli già "in situ". E aree esterne all'edificato e non di pertinenza si distinguono in "prati di uso comune" e in boschi. Le prime all'occorrenza possono fungere da aree di sosta o di deposito (esclusivamente temporanei) a servizio della comunità (ASUC), mentre le altre (i boschi) hanno l'intrinseca funzione di protezione e rinsaldamento del versante, e –secondariamente consentiranno la mimesi delle opere di protezione (barriere paramassi-drenaggi e reti) previste dal Piano. Riguardo a quest'ultimo tema, il Piano propone specifici interventi di "inserimento paesaggistico" e "protezione visuale" attraverso la piantagione di fasce di vegetazione arbustiva con essenze autoctone. Altra questione rilevante è quella della permeabilità delle superfici che andrà perseguita per tutte le zone, comprese le aree pavimentate, con l'unica eccezione dei tetti, delle coperture piane a terrazza e della strada comunale, per la quale si propone una pavimentazione analoga all'attuale (in ciottoli piatti legati con malta di cemento).



LEGENDA

-  perimetro area PRU
- SUPERFICI PERMEABILI**
 -  bosco
 -  prato
 -  fasce verdi di protezione visuale
 -  verde di pertinenza
 -  verde pensile (praticabile)
 -  pavimentazione permeabile
- SUPERFICI IMPERMEABILI**
 -  coperture edifici
 -  terrazze
 -  strada comunale (parzialmente permeabile)

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DEL VERDE
COPERTURE E
COLORI E MATERIALI

P.03.08.b

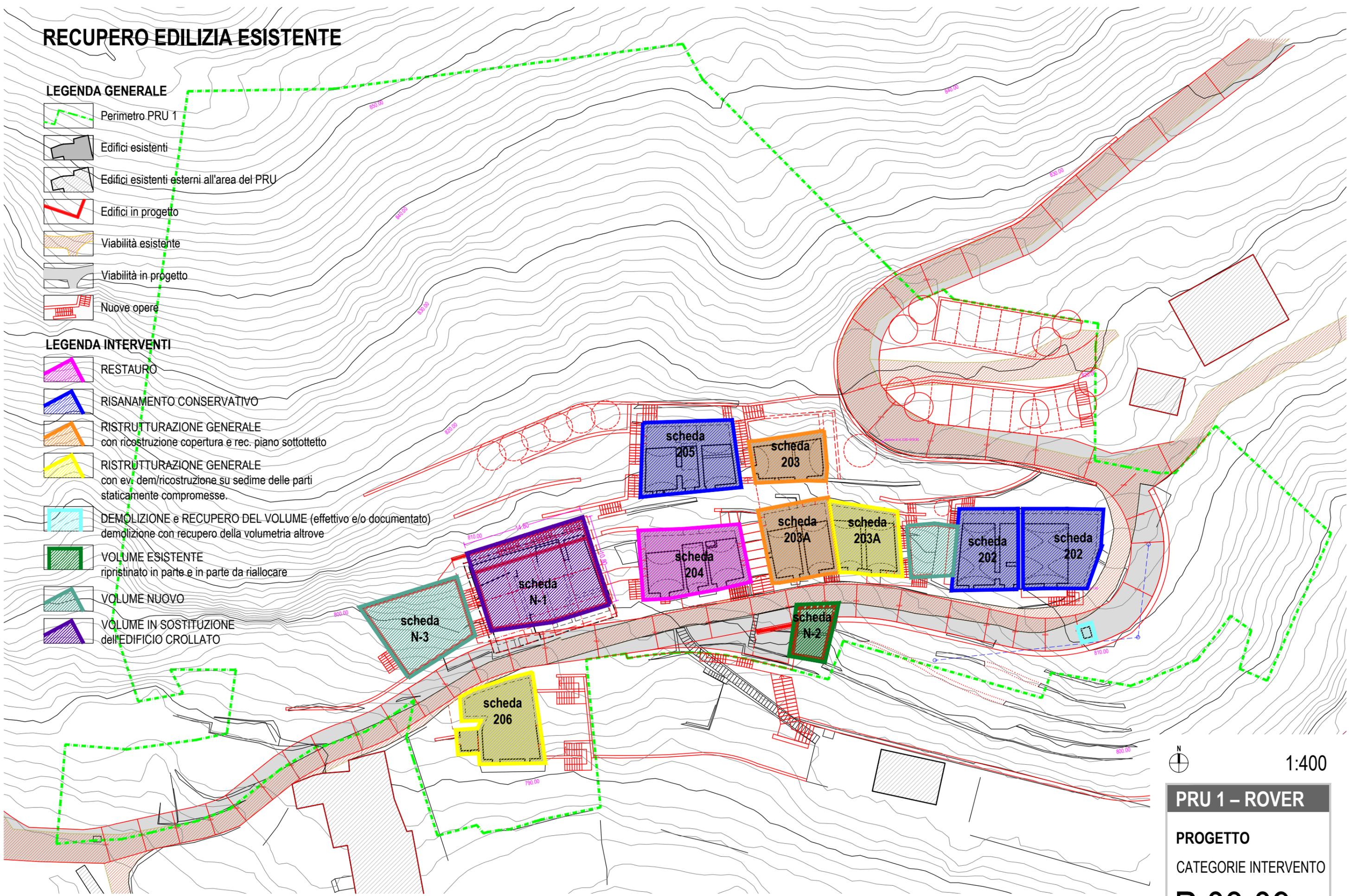
RECUPERO EDILIZIA ESISTENTE

LEGENDA GENERALE

- Perimetro PRU 1
- Edifici esistenti
- Edifici esistenti esterni all'area del PRU
- Edifici in progetto
- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto
- Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

- RESTAURO
- RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE GENERALE con ricostruzione copertura e rec. piano sottotetto
- RISTRUTTURAZIONE GENERALE con ev. dem/ricostruzione su sedime delle parti staticamente compromesse.
- DEMOLIZIONE e RECUPERO DEL VOLUME (effettivo e/o documentato) demolizione con recupero della volumetria altrove
- VOLUME ESISTENTE ripristinato in parte e in parte da riallocare
- VOLUME NUOVO
- VOLUME IN SOSTITUZIONE dell'EDIFICIO CROLLATO



PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400



1:400

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

CATEGORIE INTERVENTO

P.03.09

TIPOLOGIE D'INTERVENTO PER I SINGOLI EDIFICI

La riqualificazione edilizia dell'intero comparto, è ispirata al generale mantenimento dell'esistente e al recupero – per quanto possibile – degli elementi e dei materiali originari. Tuttavia le modalità d'intervento sono necessariamente differenziate e calibrate "caso per caso" sulle singole unità edilizie.

Lo stato attuale delle costruzioni, pur all'interno di un'ottica di tutela, impone gradi e tecniche di intervento che vanno dalle più conservative fino alla ricostruzione con tecniche moderne.

Il piano definisce tali gradi secondo le categorie consolidate della pratica pianificatoria e cioè quelle di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demo-ricostruzione, e arriva fino alla ricostruzione ex novo del volume crollato in seguito all'alluvione del 1966 ed anche alla definizione di un nuovo volume.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  restauro
-  risanamento conservativo
-  ristrutturazione (con ricostruzione copertura e recupero sottotetto)
-  ristrutturazione (con ev. dem/ricostruzione su sedime delle parti staticamente compromesse)
-  demolizione e recupero del volume
-  volume esistente (ripristinato in parte e in parte da riallocare)
-  volume nuovo
-  volume in sostituzione dell'edificio crollato



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

CATEGORIE INTERVENTO

P.03.09.a



TIPOLOGIE D'INTERVENTO PER I SINGOLI EDIFICI

Per l'edificio meglio conservato situato proprio al centro del comparto, il piano prevede la categoria del restauro, sebbene non esistano vincoli notificati della Soprintendenza, con il fine di preservare l'originalità delle strutture e del tipo edilizio-rurale fiemmasco, che ormai in valle non si ritrova quasi mai allo stato originale. Con lo stesso fine, per gli altri due edifici ancora ben conservati, il piano prevede il mantenimento di tutte le strutture (muri-avvolti, solai, strutture lignee di tetti e ballatoi) o quantomeno la loro sostituzione con materiali e forme analoghe a quelle antiche. In questi casi (definiti di risanamento conservativo) andrà anche mantenuta l'organizzazione spaziale interna (muri di spina e altezze d'interpiano).

Per gli altri edifici esistenti si è prevista la categoria della ristrutturazione edilizia, con un'accezione ampia che tiene conto dello stato di degrado attuale e che andrà modulata in maniera più approfondita al momento dell'effettivo intervento edilizio. In questi casi alcune unità appaiono in buona parte crollate, altre hanno ancora le murature perimetrali ma mancano i tetti e alcuni solai sono crollati, altre che appaiono ancora integre (è il caso della casa a valle della strada comunale nella parte bassa del comparto) presentano una situazione statica decisamente problematica.



LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  restauro
-  risanamento conservativo
-  ristrutturazione (con ricostruzione copertura e recupero sottotetto)
-  ristrutturazione (con ev. dem/ricostruzione su sedime delle parti staticamente compromesse)
-  demolizione e recupero del volume
-  volume esistente (ripristinato in parte e in parte da riallocare)
-  volume nuovo
-  volume in sostituzione dell'edificio crollato

PRU 1 – ROVER

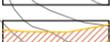
PROGETTO

CATEGORIE INTERVENTO

P.03.09.b

NUOVA EDIFICAZIONE

LEGENDA GENERALE

-  Perimetro PRU 1
-  Edifici esistenti
-  Edifici esistenti esterni all'area del PRU
-  Edifici in progetto
-  Viabilità esistente
-  Viabilità in progetto
-  Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

-  1 Volume NUOVO
(somma aum. volum. su esistente+altri volumi da riallocare)
-  2 Volume RECUPERATO (casa crollata)
-  3 Volume ESISTENTE e DOCUMENTATO
(ripristinato in parte e in parte da riallocare)

nuovo volume fuoriterra = 242 mc
nuovo volume s-interrato = 580 mc

edificio preesistente volume = 1923 mc
previsione di progetto volume = 1635 mc
rimanenza a disposizione = 288 mc

manufatto da demolire = 11,10 mc
a disposizione = 11,10 mc

edificio preesistente volume = 242 mc
previsione di progetto volume = 110 mc
rimanenza a disposizione = 132 mc



PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400



1:400

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

NUOVA EDIFICAZIONE

P.03.10

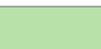
RAPPORTI TRA GLI EDIFICI E BILANCIO VOLUMETRICO

La strategia di piano è quella di ottenere un bilancio volumetrico in “pareggio” tra volumi documentati di antico insediamento e nuova configurazione di progetto

La volumetria degli edifici esistenti (e ancora intatti) viene confermata, mentre per ciò che riguarda gli edifici crollati o parzialmente in declino, il piano propone il ripristino volumetrico calibrando la strategia “caso per caso” sulle singole unità edilizie. Per alcuni degli edifici in declino si è proposta la ristrutturazione secondo la volumetria antica, mentre per altri solo l’utilizzo parziale o la ricostruzione “in diminuzione volumetrica” con riduzione di sedime.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  volumi esistenti non modificati
-  volume documentato (da ripristinare come in origine)
-  volume documentato (da ripristinare con modifiche di forma)
-  volume documentato (da ripristinare con modifiche di forma e riduzione di sedime)
-  volume parzialmente interrato documentato (da ripristinare solo in parte destinato a funzioni tecnologiche)
-  volume parzialmente interrato documentato (da demolire e ripristinare con funzione di parcheggio)
-  volumi nuovi
-  volume demolito



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

VOLUMI E ALTEZZE

P.03.10.a

1635 m³ di volume ripristinato fuori terra
1923 m³ di volume originario
288 m³ a disposizione

580 m³ di volume seminterrato
187 m³ di volume fuori terra

110 m³ di progetto
132 m³ a disposizione

11,10 m³ in demolizione
11,10 m³ a disposizione



RAPPORTI TRA GLI EDIFICI E ALTEZZE DI RIFERIMENTO

Ciò ha comportato la possibilità di recuperare parte dei volumi non riutilizzati prevedendo un nuovo volume – situato a valle della cortina di edifici di prima fila – che risulta dalla somma delle volumetrie non riutilizzate. La valutazione sull'altezza degli edifici si è basata invece su più criteri:

- il primo assume come riferimento la linea di pendenza della strada, che riportata sul colmo del primo edificio a monte, diviene il limite massimo cui allineare i punti di vertice delle coperture (sia nuove che ricostruite) degli altri edifici;
- il secondo criterio tiene conto del rapporto con gli edifici adiacenti (sia in termini di affaccio che di coni d'ombra che di illuminazione);
- il terzo – più strettamente funzionale – dipende dal rispetto delle altezze minime interne fissate dai regolamenti edilizi e si è applicato solo agli edifici ricostruiti ex novo o a quelli nuovi.



LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  interpolante visiva delle altezze
-  profilo di sezione del terreno
-  andamento falde coperture
-  porzione di volume fuori terra
-  porzione di volume interrato



PRU 1 – ROVER

PROGETTO

VOLUMI E ALTEZZE

P.03.10.b

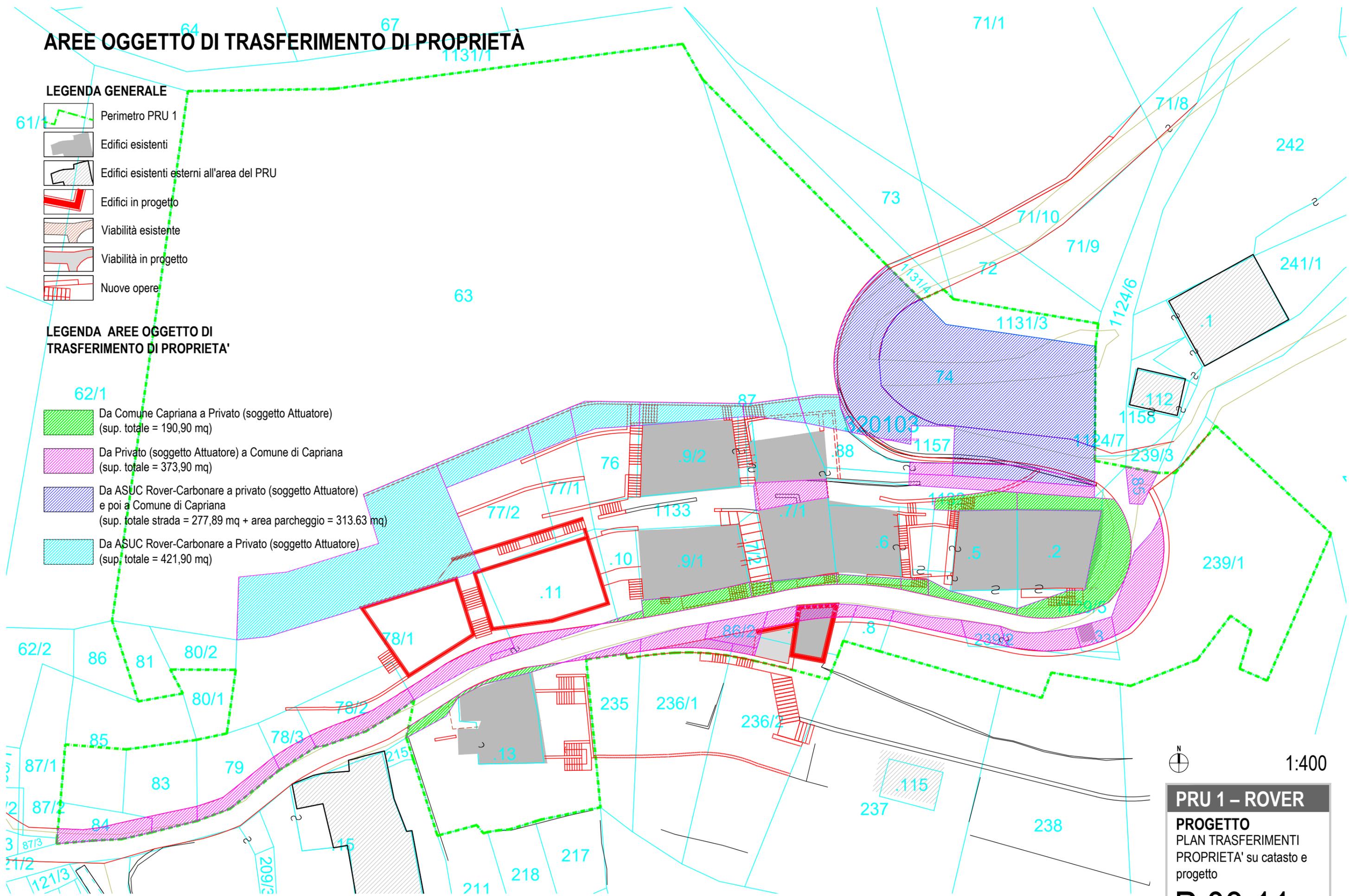
AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

LEGENDA GENERALE

-  Perimetro PRU 1
-  Edifici esistenti
-  Edifici esistenti esterni all'area del PRU
-  Edifici in progetto
-  Viabilità esistente
-  Viabilità in progetto
-  Nuove opere

LEGENDA AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

-  Da Comune Capriana a Privato (soggetto Attuatore)
(sup. totale = 190,90 mq)
-  Da Privato (soggetto Attuatore) a Comune di Capriana
(sup. totale = 373,90 mq)
-  Da ASUC Rover-Carbonare a privato (soggetto Attuatore)
e poi a Comune di Capriana
(sup. totale strada = 277,89 mq + area parcheggio = 313,63 mq)
-  Da ASUC Rover-Carbonare a Privato (soggetto Attuatore)
(sup. totale = 421,90 mq)



PLANIMETRIA CON TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ in SOVRAPPOSIZIONE con il progetto e la mappa catastale

scala 1:400



1:400

PRU 1 – ROVER
PROGETTO
 PLAN TRASFERIMENTI
 PROPRIETÀ su catasto e
 progetto
P.03.11

OPERE DI PROTEZIONE e RIDUZIONE DEL RISCHIO

LEGENDA GENERALE

- Perimetro PRU 1
- Edifici esistenti
- Edifici esistenti esterni all'area del PRU
- Edifici in progetto
- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto
- Nuove opere

LEGENDA INTERVENTI

- Schermi paramassi
- Reti di ritenuta su rocce affioranti
- Palificate (per contenimento versante -strada ed edifici)
- muri di contenimento
- drenaggi

INTERVENTI DA REALIZZARSI SUL VERSANTE
Su terreno di proprietà dell'ASUC - Rover Carbonare, a cura dei soggetti attuatori privati
PROPEDEUTICAMENTE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI

- drenaggio acque superficiali
- barriera deformabile (paramassi)
- percorso di servizio con funzione di vallo,
- muro di contenimento

STRADA DI SERVIZIO
e muri con funzione di vallo

volume
in sostituzione
dell'edificio crollato

volume
in progetto

PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:400



1:400

PRU 1 - ROVER

PROGETTO
OPERE DI PROTEZIONE
E RIDUZIONE DEL
RISCHIO

P.03.12

OPERE DI PROTEZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO

Gli eventi recenti che hanno segnato la storia insediativa di Rover, certamente legati ad una condizione geomorfologia complessa e non facile, determinano una situazione di vincolo idrogeologico, che richiede un particolare approfondimento. Le situazioni di rischio evidenziate riguardano tre aspetti (cfr. note dott. geol. Villermin), legati secondo lo schema esemplificativo a: ROVER: pericolosità per frane; ROVER: pericolosità per crolli; ROVER: pericolosità litogeomorfologica. Poiché la carta di sintesi di questa zona non si basava su specifiche verifiche geologiche, ma individuava potenziali di rischio alti che mettevano in discussione la recuperabilità dell'area del piano, sono state eseguite una serie di misurazioni e indagini geologiche per determinare la composizione degli strati litologici che compongono il versante e sono stati eseguiti accurati rilievi della zona del piano e delle aree circostanti. Dato il quadro delle analisi effettuate in situ e delle interpretazioni dei dati rilevati lo studio geologico ha considerato quali opere fossero necessarie per garantire la sicurezza del sito e consentire la riduzione del rischio evidenziato in via generale dalla carta di sintesi delle pericolosità, proponendo altresì una specificazione di dettaglio della carta di rischio caduta massi con una nuova perimetrazione delle aree precedentemente individuata.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA



LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  schermi paramassi
-  reti di ritenuta su rocce affioranti
-  muro di contenimento con fascia libera di circa 3 m (con funzione di vallo)
-  palificate (con funzione di consolidamento del versante)
-  opere di drenaggio acque superficiali



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

OPERE DI PROTEZIONE
E RIDUZIONE DEL
RISCHIO

P.03.12a

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE/SOTTOSERVIZI DI VALENZA PUBBLICA

Il comune di Caprina ha già predisposto sia a livello di pianificazione che di progettazione definitiva gli interventi di infrastrutturazione del borgo di Rover. Lungo la dorsale della strada comunale che scende dalla S.S. 612 sono state previste le varie reti che saranno tutte interrato, e il PRG (VAR 2018) prevede la realizzazione, a valle dell'abitato, di un depuratore, per il quale l'Amministrazione ha già predisposto un progetto esecutivo. Alcune delle opere inerenti la rete dei sottoservizi sono già state eseguite (acque bianche, fognature, acquedotto, rete illuminazione, nel 2020) proprio nel tratto di strada interessato dal Piano attuativo. Rimarrebbero da completare alcuni tratti all'interno del perimetro del PRU nella zona del tornante a monte degli edifici. Oltre alle reti già eseguite o previste, il PRU propone la posa di una dorsale per la fibra ottica e per quanto concerne l'illuminazione pubblica, individua le posizioni dei punti luce che dovranno essere fissati agli edifici evitando pali o altri sistemi che mal si adatterebbero a questo contesto.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

 perimetro area PRU

SOTTOSERVIZI ESISTENTI

 rete acque nere

 rete acque bianche

 rete idrica

 rete elettrica

 illuminazione pubblica

SOTTOSERVIZI DI PROGETTO

 rete acque nere

 rete acque bianche

 rete idrica

 idrante

 illuminazione pubblica

 fibra ottica



1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DELLE
INFRASTRUTTURE

P.03.13



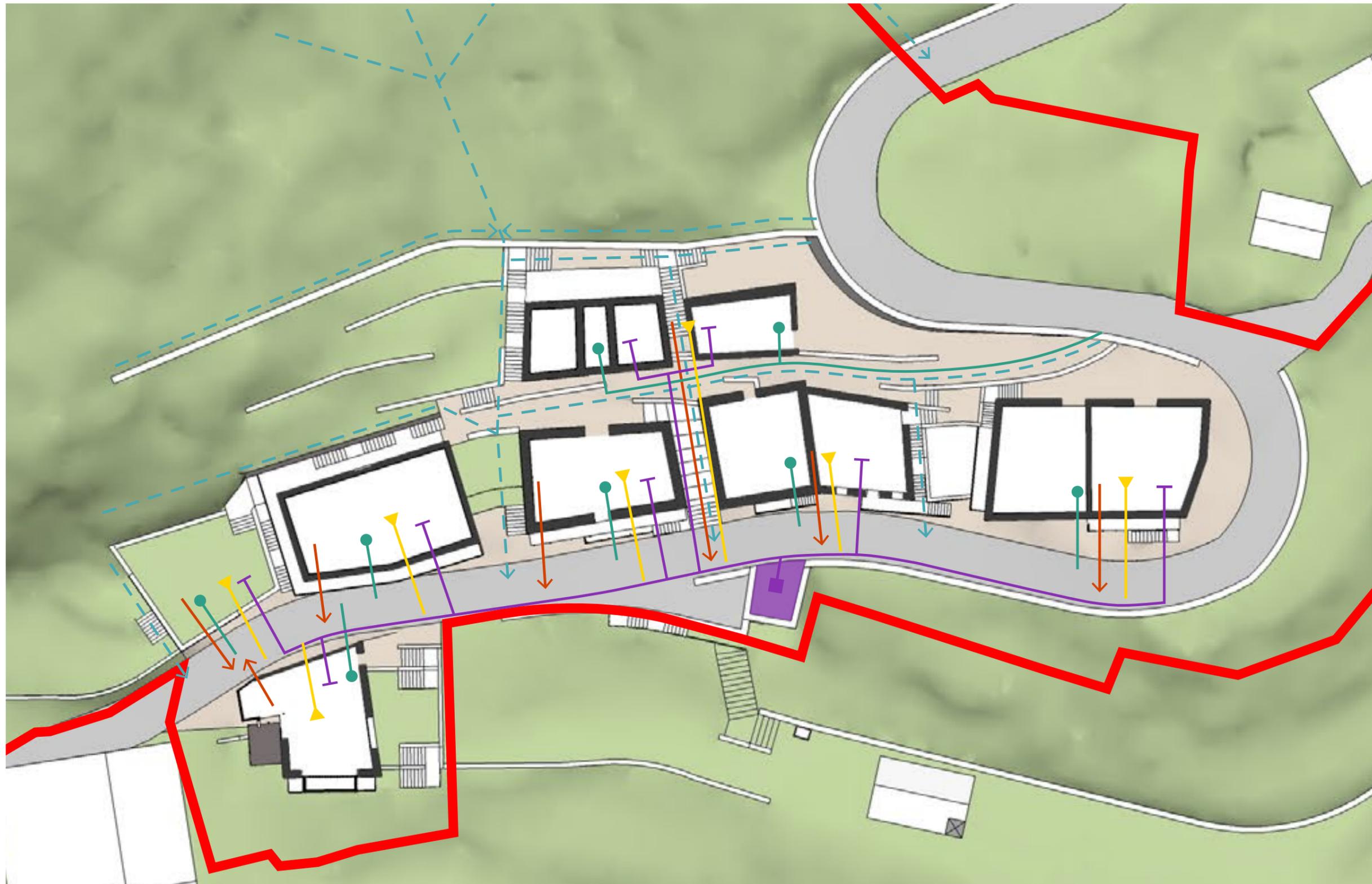
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE/SOTTOSERVIZI DI VALENZA PRIVATA

Da considerare attentamente inoltre, sia per la sostenibilità ecologica che economica dell'insediamento è la questione della centralizzazione della produzione dell'energia e delle reti infrastrutturali. Per questa ragione il PRU prevede anche una "rete secondaria" di infrastrutture che viene definita di "valenza privata", che dovrà essere realizzata e gestita dai soggetti privati attuatori del Piano. Tale rete ha comunque una valenza collettiva poiché è stata progettata per l'intero gruppo di edifici costituenti il borgo con una visione complessiva guidata da criteri di ottimizzazione energetica e di minimizzazione d'impatto ambientale. In particolar modo ciò vale per la produzione di calore che si è voluto concentrare in un unico punto creando una centrale energetica (di cogenerazione o teleriscaldamento ev. con pompe di calore a sonde geotermiche) a servizio degli edifici e di ciascuna delle unità residenziali a ridotto impatto ambientale. Altrettanta importanza è riservata alla gestione delle acque superficiali per le quali il Piano prevede la creazione di una rete capillare di raccolta da tutte le aree non drenanti, che in fase esecutiva potrebbe anche prevedere sistemi di raccolta per utilizzi irrigui o in impianti di recupero all'interno degli edifici.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA MISTA

LEGENDA

-  perimetro area PRU
-  rete acque nere
-  rete acque bianche
-  rete idrica
-  rete fibra ottica
-  rete teleriscaldamento
-  centrale teleriscaldamento



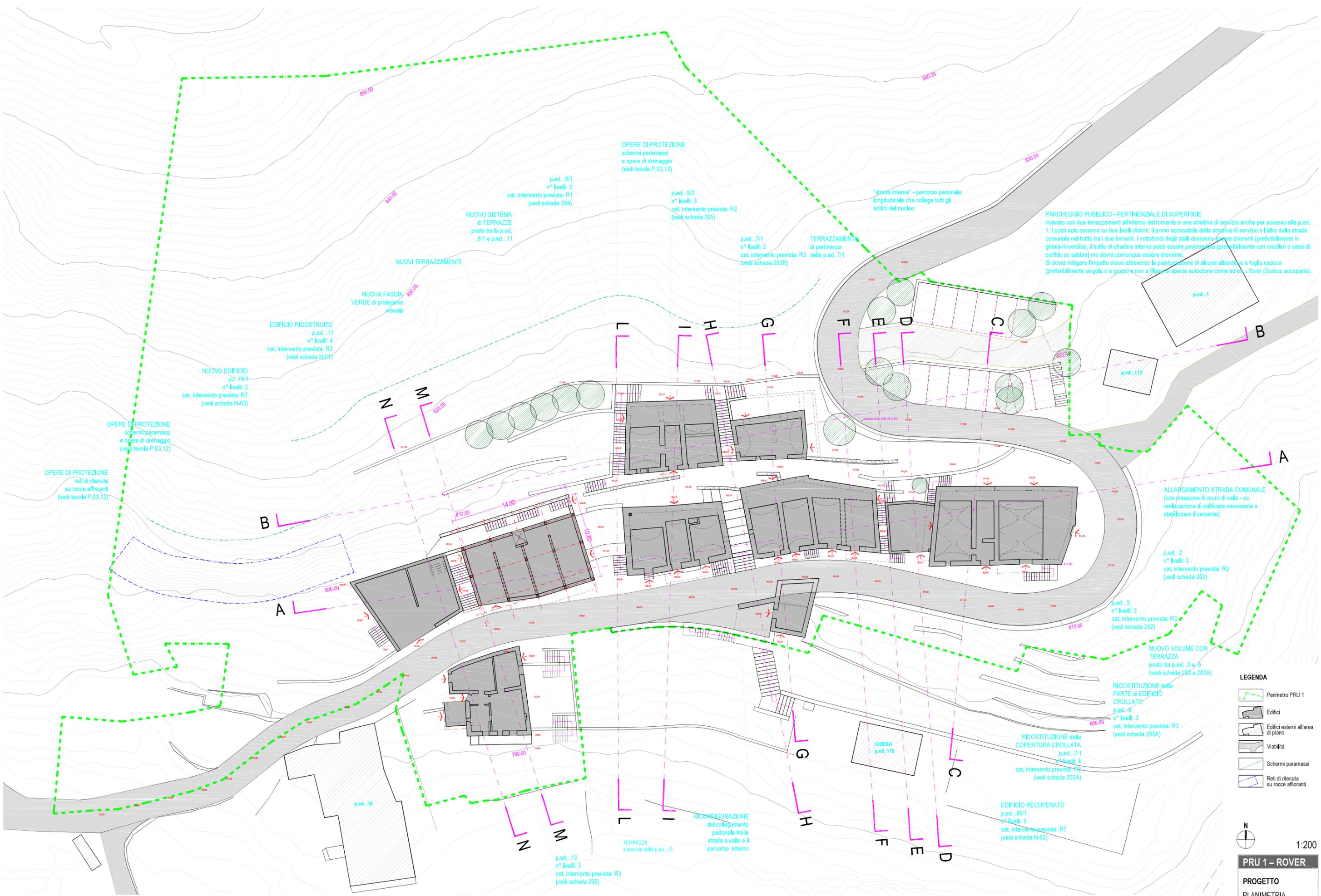
1:500

PRU 1 – ROVER

PROGETTO

SISTEMA DELLE
INFRASTRUTTURE

P.03.14



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO QUOTATA
 scala 1:200

- LEGENDA**
- Perimetro PRU 1
 - Edifici
 - Edifici esterni all'area di piano
 - Viabilità
 - Schermi paramassi
 - Reti di ritenuta su rocce affioranti

1:200

N

PRU 1 - ROVER

PROGETTO
 PLANIMETRIA
P.03.15

OPERE DI PROTEZIONE
 schermi paramassi
 e opere di drenaggio
 (vedi tavola P.03.12)

p.ed. .9/1
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R1
 (vedi scheda 204)

p.ed. .9/2
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R2
 (vedi scheda 205)

"strada interna" - percorso pedonale
 longitudinale che collega tutti gli
 edifici del nucleo

PARCHEGGIO PUBBLICO - PERTINENZIALE DI SUPERFICIE
 ricavato con due terrazzamenti all'interno del tornante e una stradina di servizio anche per accesso alla p.ed. 1. I posti auto saranno su due livelli distinti: il primo accessibile dalla stradina di servizio e l'altro dalla strada comunale nel tratto tra i due tornanti. I sottofondi degli stalli dovranno essere drenanti (preferibilmente in ghiaia-rivertita), il tratto di stradina interna potrà essere pavimentato (preferibilmente con smolleri o sassi di porfido su sabbia) ma dovrà comunque essere drenante. Si dovrà mitigare l'impatto visivo attraverso la piantumazione di alcune alberature a foglia caduca (preferibilmente singole o a gruppi e non a filare) di specie autoctone come ad es. I Sorbi (*Sorbus aucuparia*).

p.ed. .7/1
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R3
 (vedi scheda 203B)

TERRAZZAMENTI
 di pertinenza
 della p.ed. 7/1

EDIFICIO RICOSTRUITO
 p.ed. .11
 n° livelli: 4
 cat. intervento prevista: R3
 (vedi scheda N-01)

NUOVO EDIFICIO
 p.ed. .78/1
 n° livelli: 2
 cat. intervento prevista: R7
 (vedi scheda N-03)

OPERE DI PROTEZIONE
 schermi paramassi
 e opere di drenaggio
 (vedi tavola P.03.12)

OPERE DI PROTEZIONE
 reti di ritenuta
 su rocce affioranti
 (vedi tavola P.03.12)

ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE
 (con creazione di muro di valle - ev.
 realizzazione di palificata necessaria a
 stabilizzare il versante)

p.ed. .2
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R2
 (vedi scheda 202)

p.ed. .5
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R2
 (vedi scheda 202)

NUOVO VOLUME CON
 TERRAZZA
 posto tra p.ed. .5 e .6
 (vedi scheda 202 e 203A)

RICOSTITUZIONE della
 PARTE di EDIFICIO
 CROLLATO
 p.ed. .6
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R3
 (vedi scheda 203A)

RICOSTITUZIONE della
 COPERTURA CROLLATA
 p.ed. .7/1
 n° livelli: 4
 cat. intervento prevista: R3
 (vedi scheda 203A)

EDIFICIO RECUPERATO
 p.ed. .86/1
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R7
 (vedi scheda N-02)

RICONFIGURAZIONE
 del collegamento
 pedonale tra la
 strada a valle e il
 percorso interno

TERRAZZA
 a servizio della p.ed. .13

p.ed. .13
 n° livelli: 3
 cat. intervento prevista: R3
 (vedi scheda 206)

p.ed. .15

NUOVO EDIFICIO p.f. 78/1
categoria di intervento prevista:
R7 nuova costruzione
(vedi scheda N-03)

p.ed. .13
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 206)

p.ed. .9/1
categoria di intervento prevista:
R1 restauro
(vedi scheda 204)

RICOSTITUZIONE della
COPERTURA CROLLATA
p.ed. .7/1
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203A)

RICOSTITUZIONE della
PARTE di EDIFICIO CROLLATO
p.ed. .8
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203A)

NUOVO SISTEMA di
COLLEGAMENTO
pedonale tra la strada a
valle e il percorso interno

p.ed. .2 e .5
categoria di intervento prevista:
R2 risanamento conservativo
(vedi scheda 202)

ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE
(con creazione di muro di valle - ev.
realizzazione di palificata necessaria a
stabilizzare il versante)

EDIFICIO RICOSTRUITO
p.ed. .11
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda N-01)

NUOVO SISTEMA
di TERRAZZE
posto tra la p.ed.
.9/1 e p.ed. .11

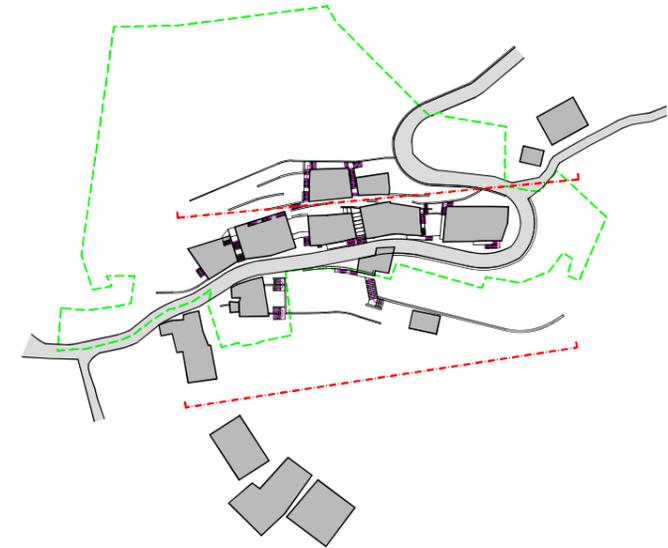
RICONFIGURAZIONE
del collegamento
pedonale tra la strada a
valle e il percorso interno

EDIFICIO RECUPERATO
p.ed. .86/1
categoria di intervento
prevista: R7 nuova
costruzione
(vedi scheda N-02)

NUOVO VOLUME CON
TERRAZZA
posto tra p.ed. .5 e .6
(vedi scheda 202 e 203A)



PROSPETTO PRINCIPALE
scala 1:200



NUOVI
TERRAZZAMENTI

p.ed. .9/2
categoria di intervento prevista:
R2 risanamento conservativo (vedi scheda 205)

EDIFICIO ESISTENTE
RICONFIGURATO
p.ed. .7/1
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203B)

TERRAZZAMENTO
di pertinenza
della p.ed. 7/1

SISTEMAZIONE "STRADA INTERNA"
- percorso pedonale longitudinale che
collega tutti gli edifici del nucleo

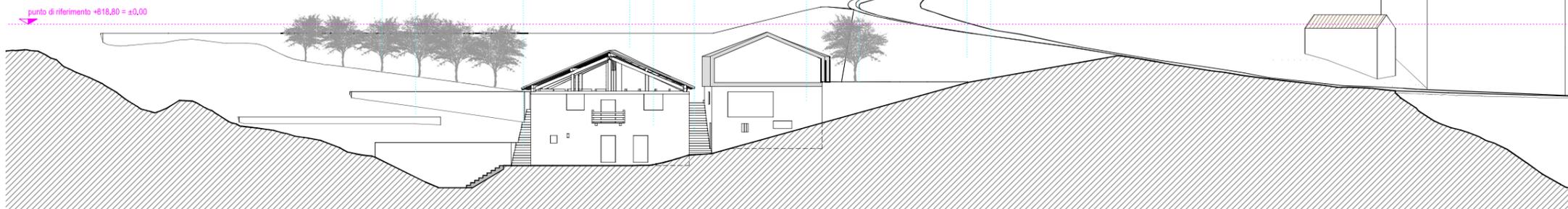
NUOVA FASCIA VERDE
di protezione visuale

NUOVO SISTEMA di
COLLEGAMENTO
tra la "strada interna" e
l'accesso posteriore
della p.ed. .9/2

NUOVO MURO DI
CONTENIMENTO
con funzione di
protezione
(vedi tavola P.03.12)

NUOVO SISTEMA di
COLLEGAMENTO
tra la "strada interna"
e l'accesso
posteriore della p.ed.
.7/1 e .9/2

muro di di
contenimento del
torante



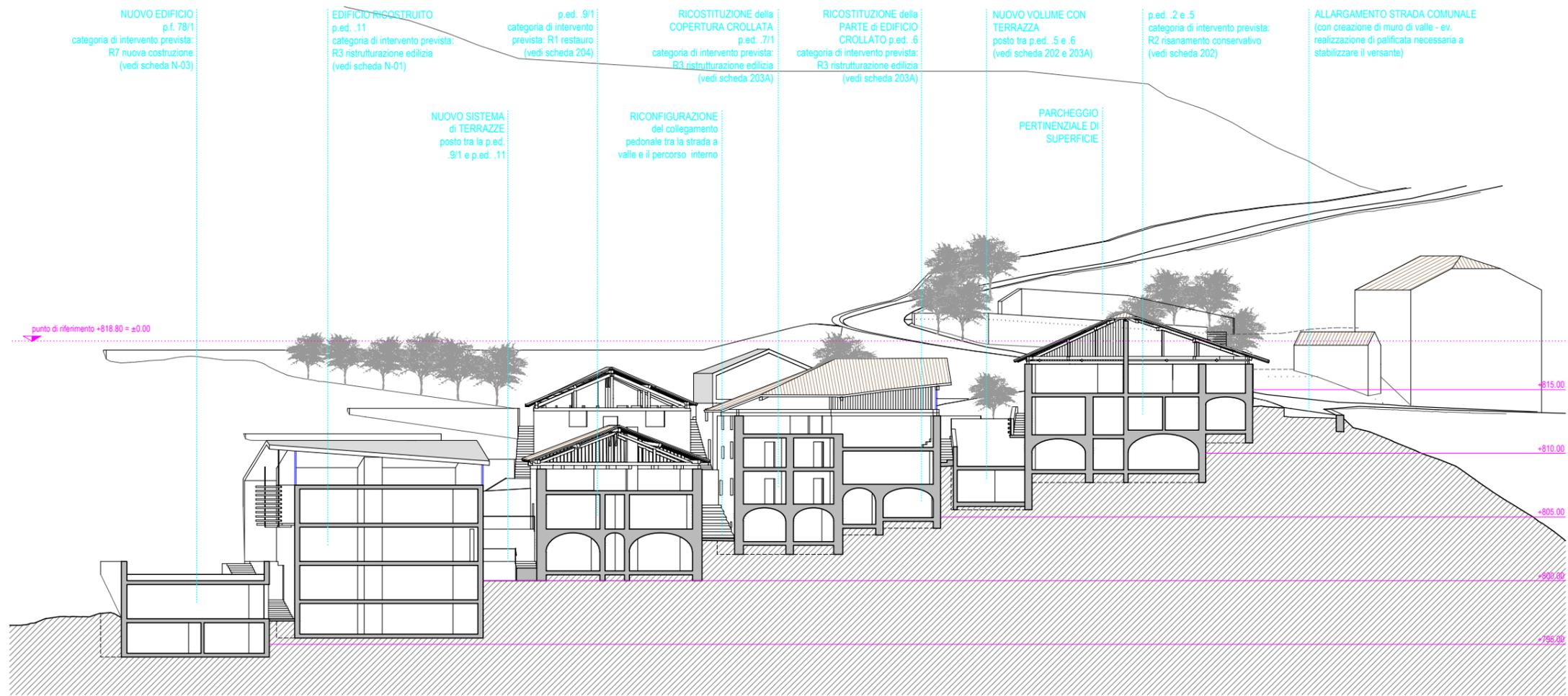
PROSPETTO SECONDARIO
scala 1:200

1:200

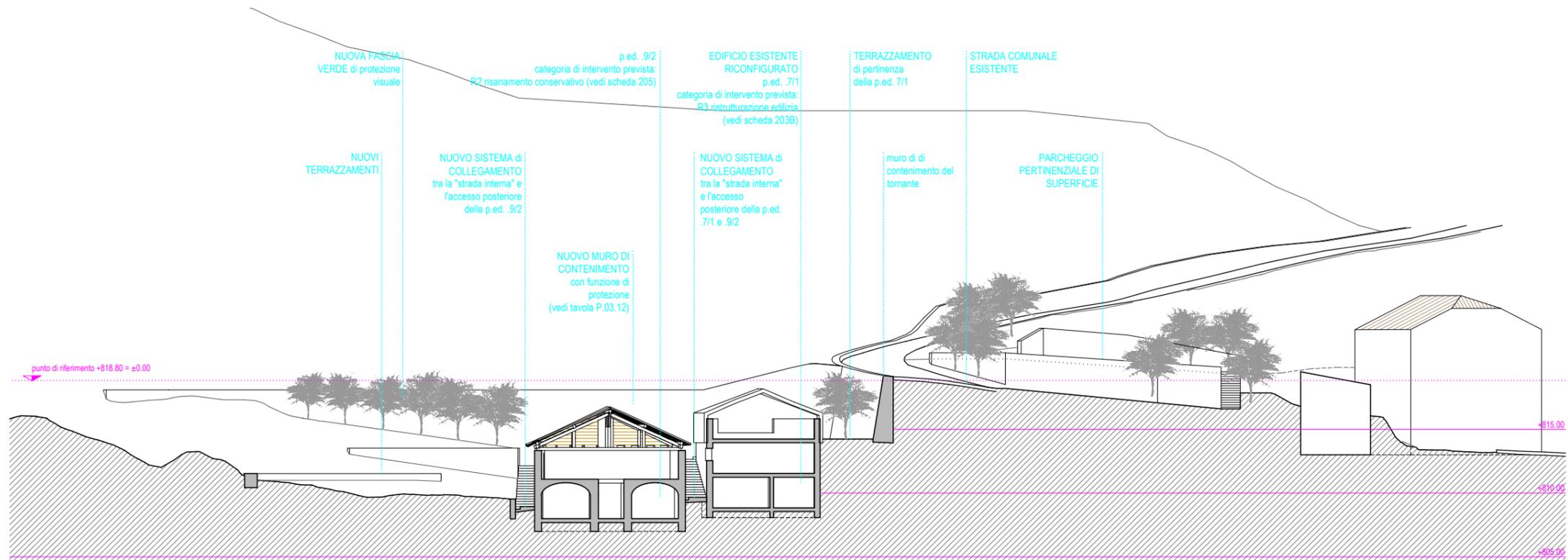
PRU 1 - ROVER

PROGETTO
PROSPETTI

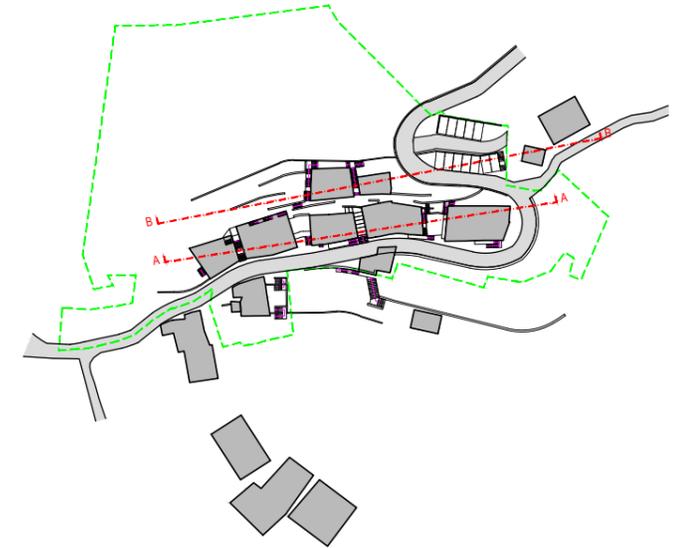
P.03.16



SEZIONE LONGITUDINALE A-A
scala 1:200



SEZIONE LONGITUDINALE B-B
scala 1:200



NUOVO EDIFICIO
p.f. 78/1
categoria di intervento prevista:
R7 nuova costruzione
(vedi scheda N-03)

EDIFICIO RICOSTRUITO
p.ed. 11
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda N-01)

p.ed. 9/1
categoria di intervento
prevista: R1 restauro
(vedi scheda 204)

RICOSTITUZIONE della
COPERTURA CROLLATA
p.ed. 7/1
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203A)

RICOSTITUZIONE della
PARTE di EDIFICIO
CROLLATO p.ed. 6
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203A)

NUOVO VOLUME CON
TERRAZZA
posto tra p.ed. 5 e 6
(vedi scheda 202 e 203A)

p.ed. 2 e 5
categoria di intervento prevista:
R2 risanamento conservativo
(vedi scheda 202)

ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE
(con creazione di muro di valle - ev.
realizzazione di palificata necessaria a
stabilizzare il versante)

NUOVO SISTEMA
di TERRAZZE
posto tra la p.ed.
9/1 e p.ed. 11

RICONFIGURAZIONE
del collegamento
pedonale tra la strada a
valle e il percorso interno

PARCHEGGIO
PERTINENZIALE DI
SUPERFICIE

NUOVA FASZIA
VERDE di protezione
visuale

NUOVI
TERRAZZAMENTI

NUOVO SISTEMA di
COLLEGAMENTO
tra la "strada interna" e
l'accesso posteriore
della p.ed. 9/2

NUOVO MURO DI
CONTENIMENTO
con funzione di
protezione
(vedi tavola P.03.12)

NUOVO SISTEMA di
COLLEGAMENTO
tra la "strada interna"
e l'accesso
posteriore della p.ed.
7/1 e 9/2

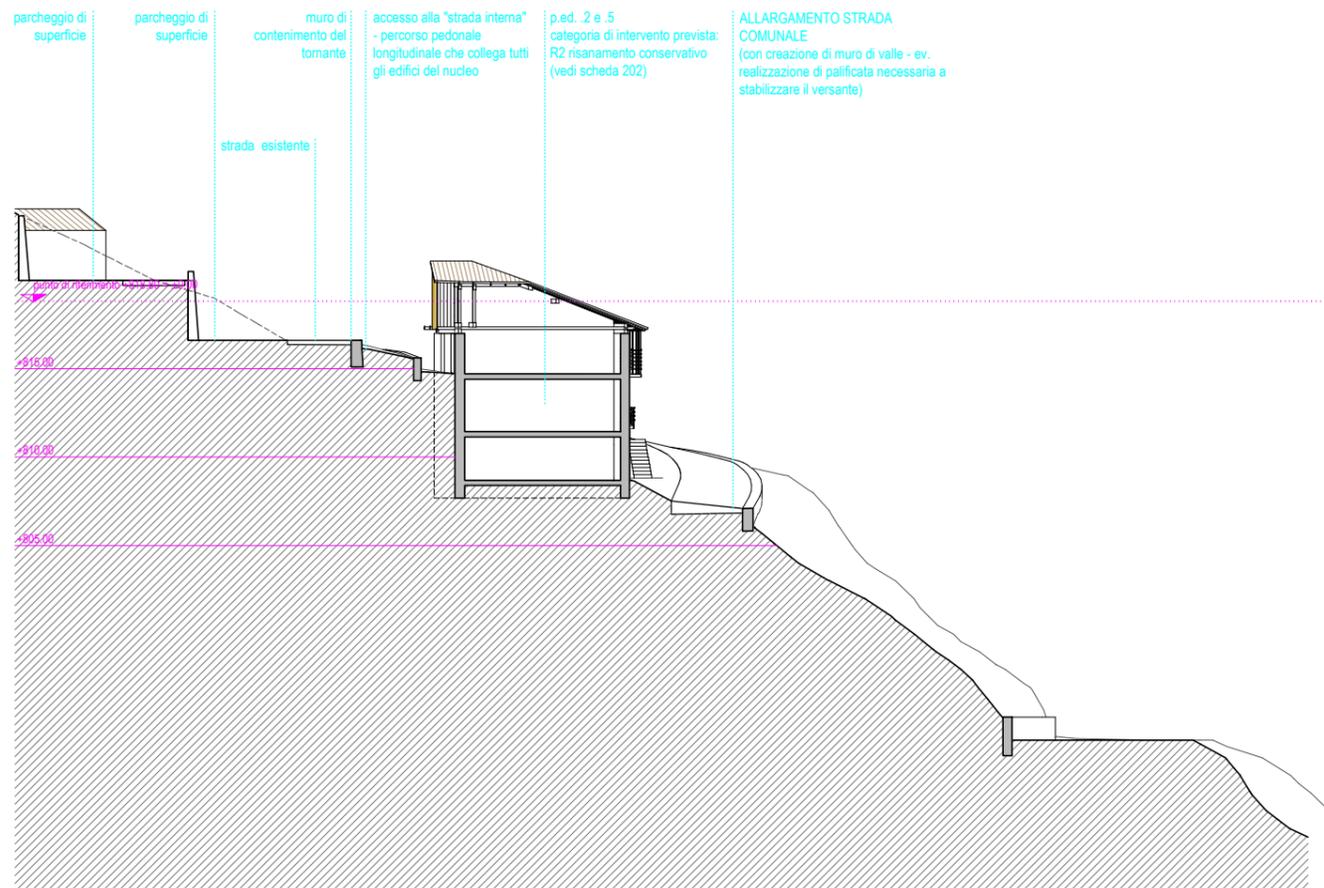
EDIFICIO ESISTENTE
RICONFIGURATO
p.ed. 7/1
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 203B)

TERRAZZAMENTO
di pertinenza
della p.ed. 7/1

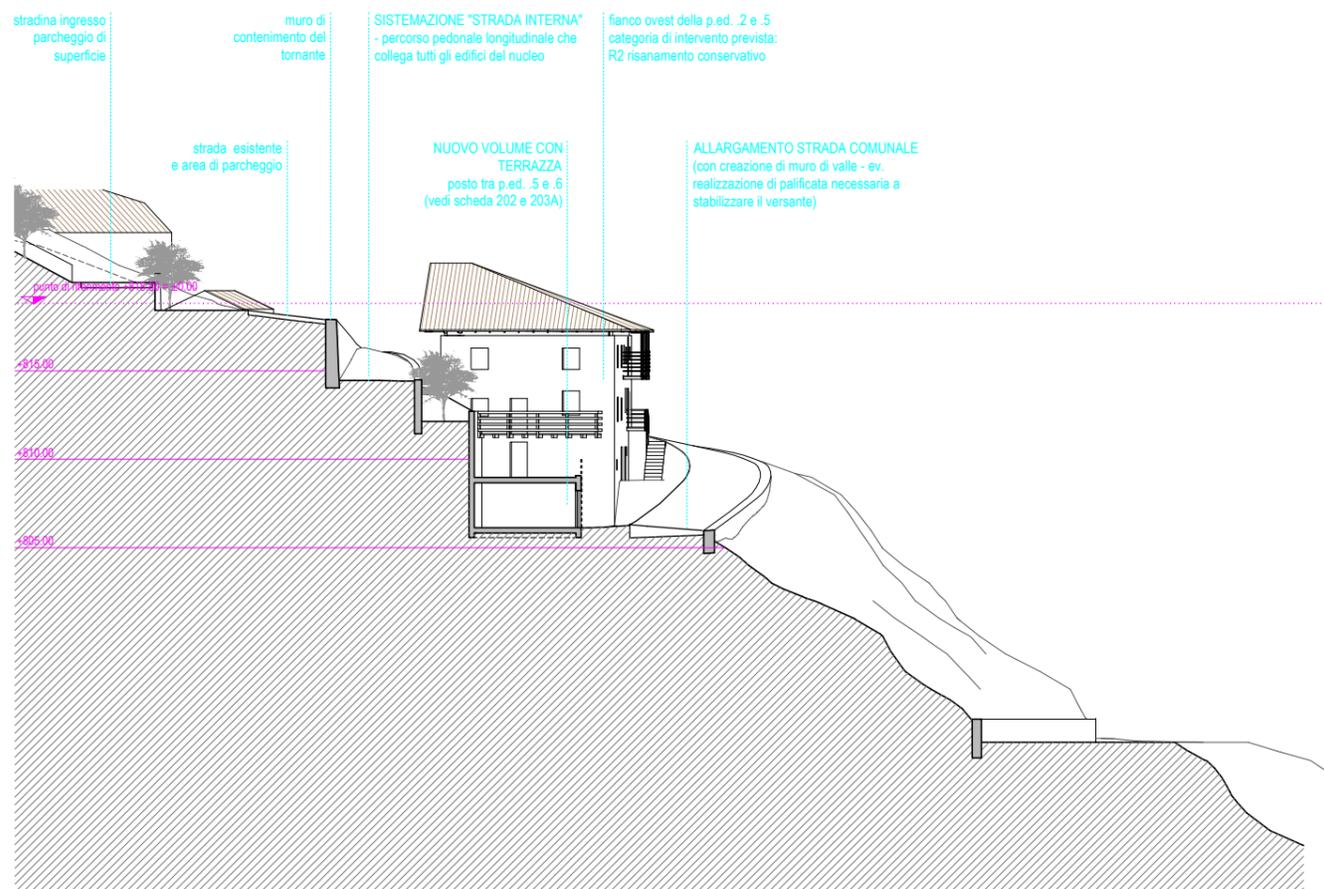
muro di di
contenimento del
torante

STRADA COMUNALE
ESISTENTE

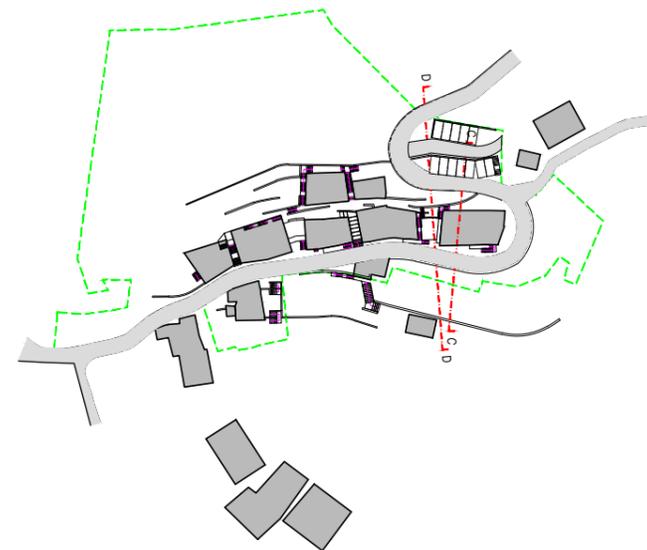
PARCHEGGIO
PERTINENZIALE DI
SUPERFICIE



SEZIONE TRASVERSALE C-C
scala 1:200



SEZIONE TRASVERSALE D-D
scala 1:200

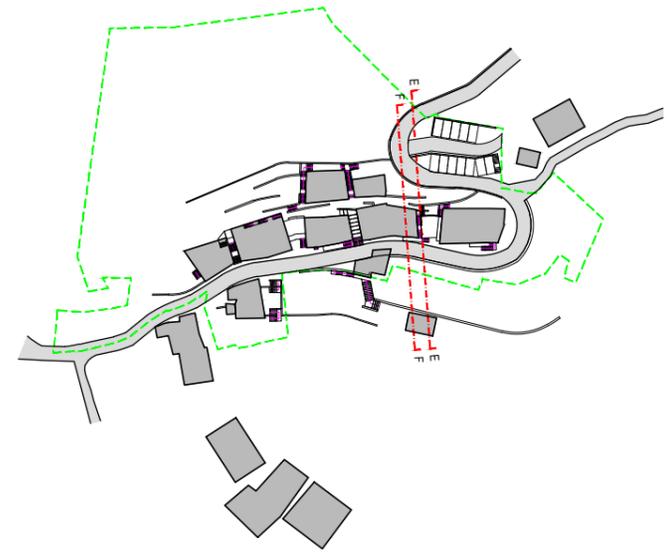
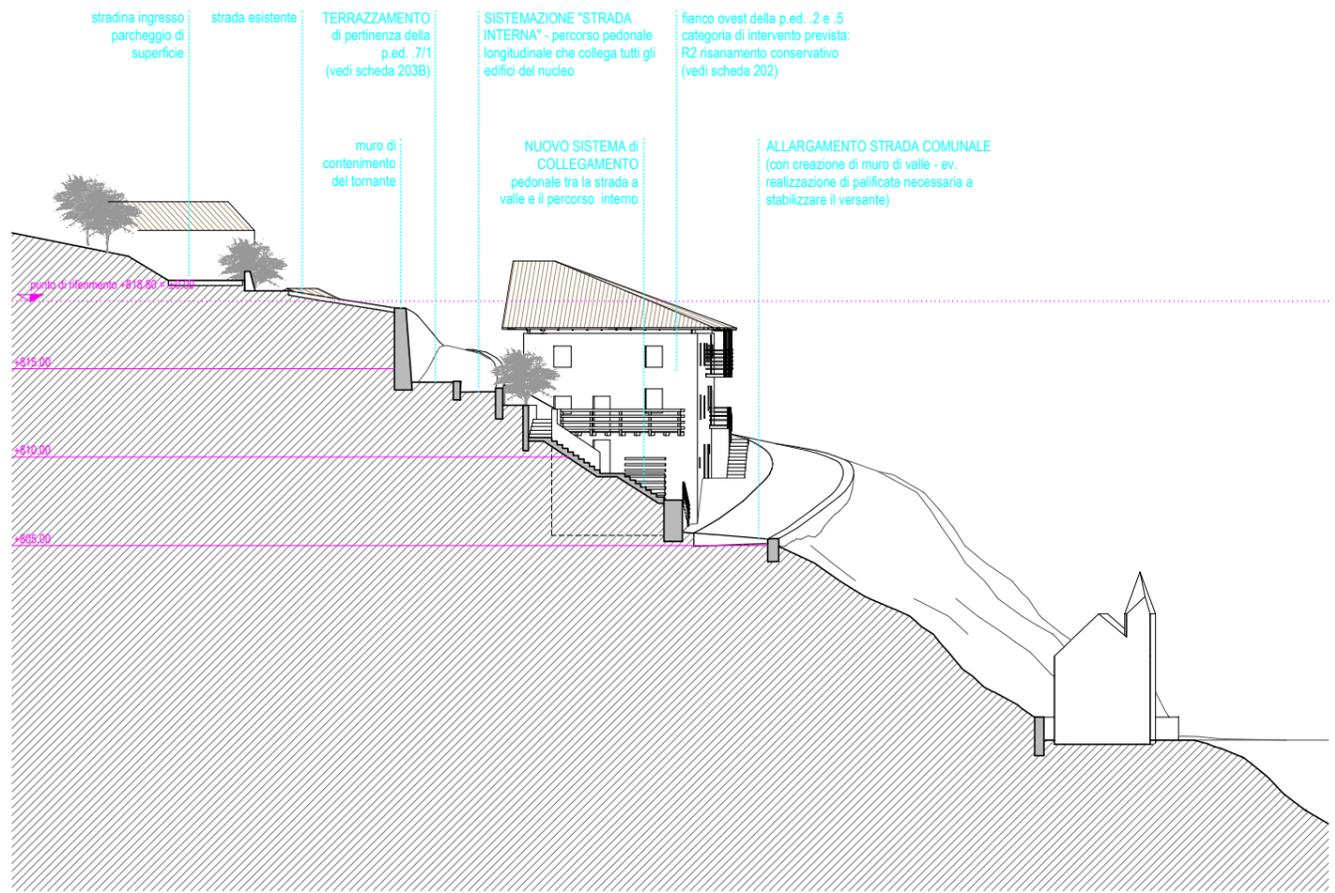


1:200

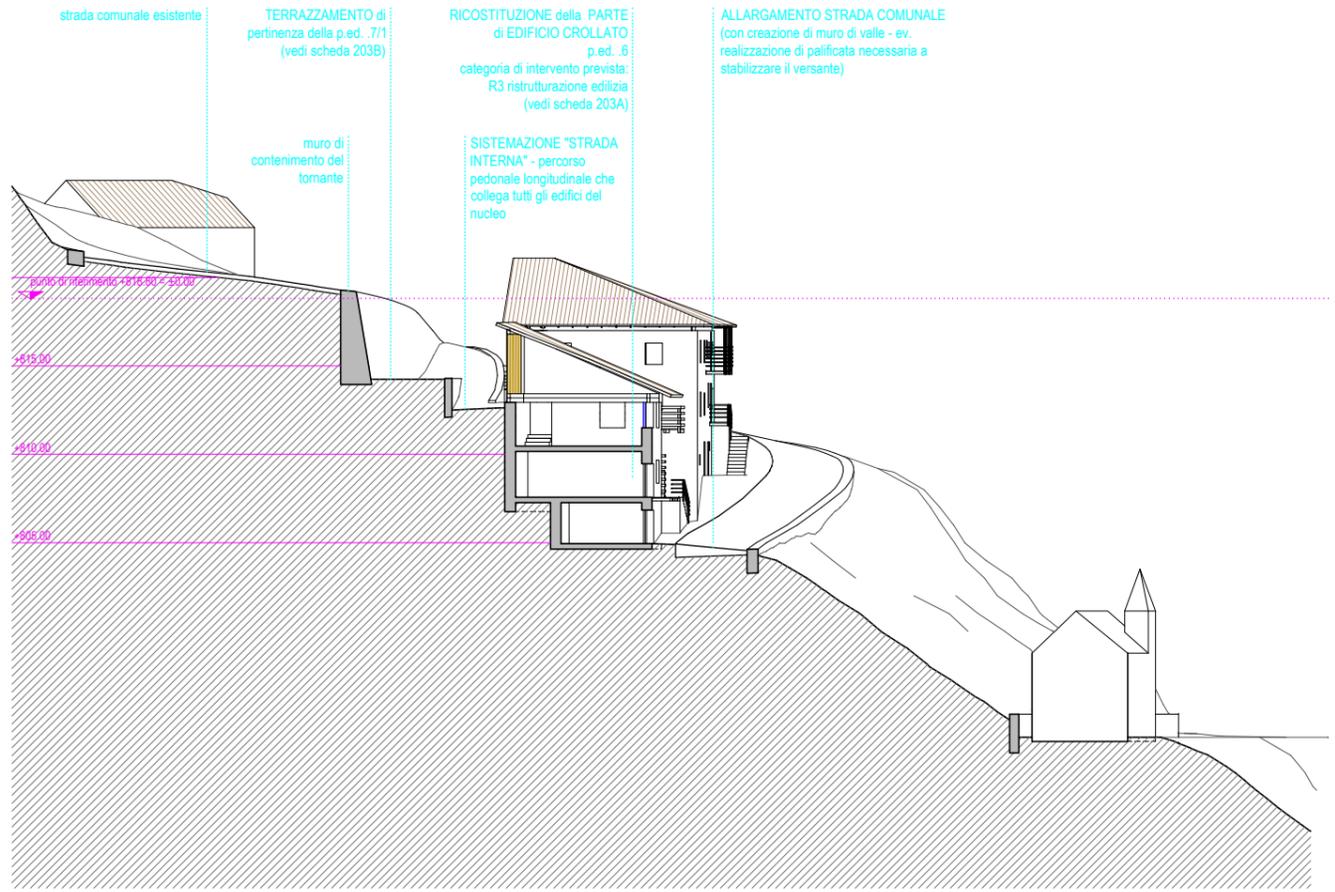
PRU 1 - ROVER

PROGETTO
SEZIONI

P.03.18.a

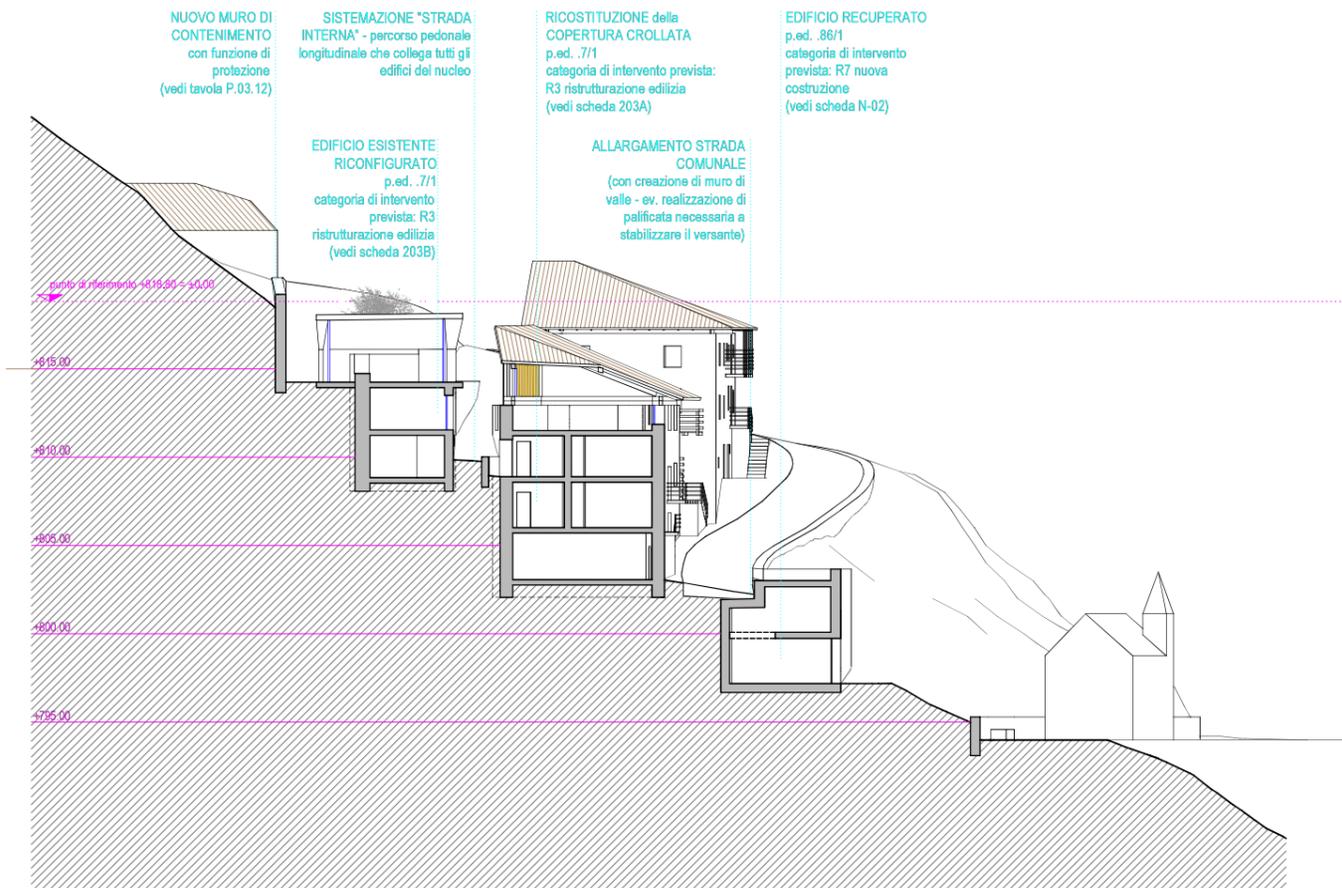


SEZIONE TRASVERSALE E-E
scala 1:200

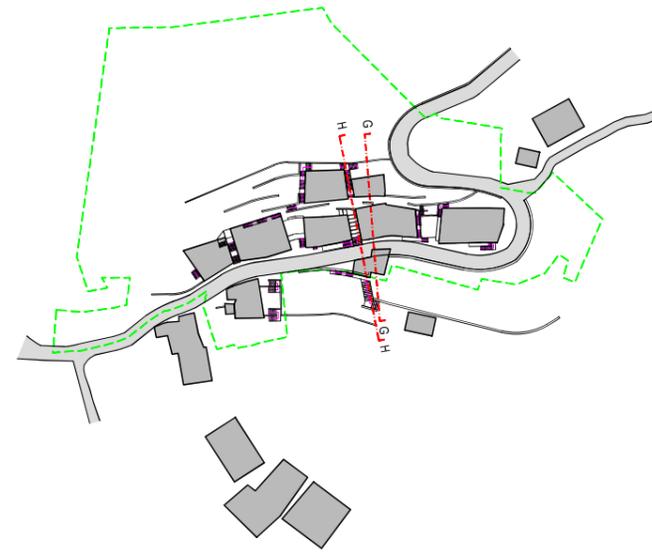


SEZIONE TRASVERSALE F-F
scala 1:200

1:200

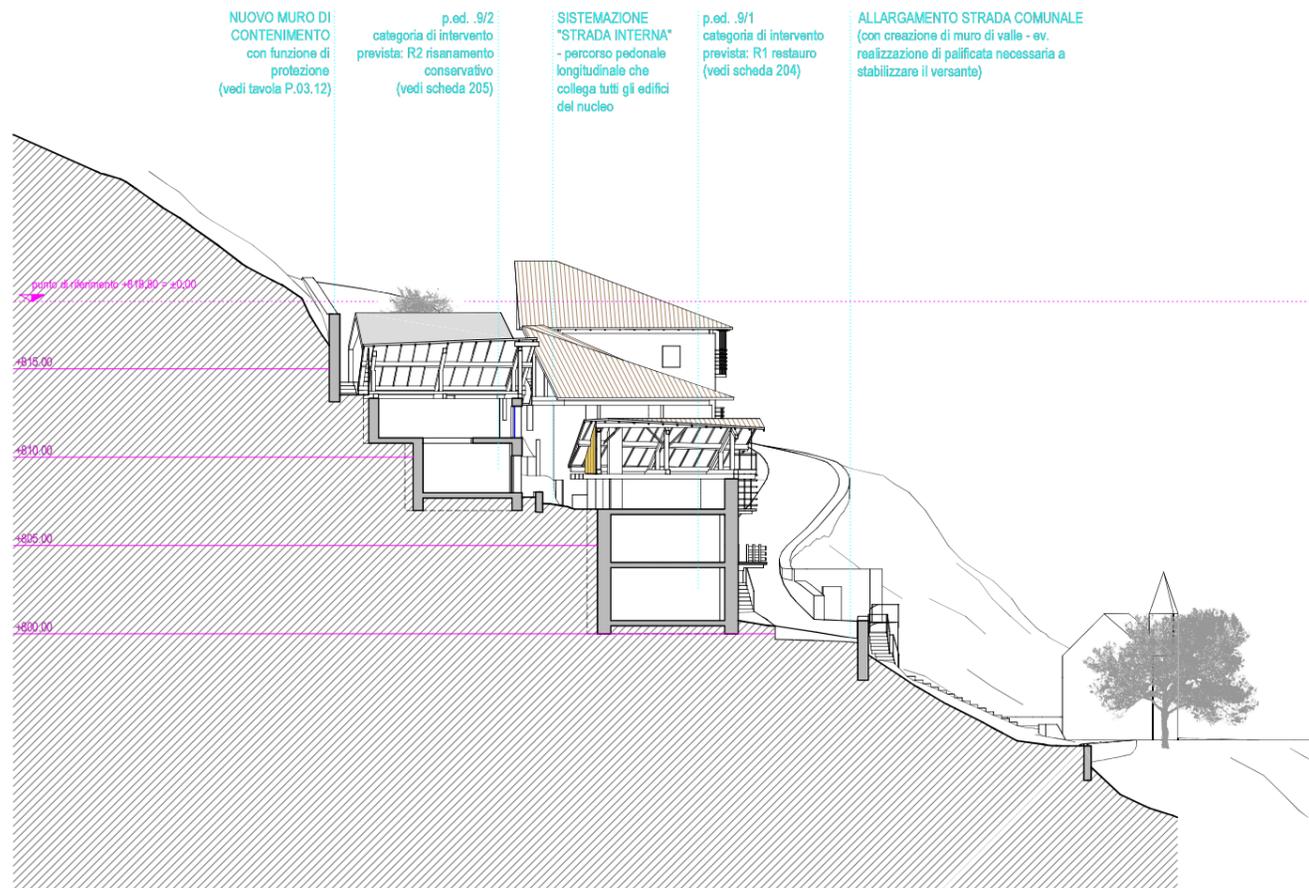


SEZIONE TRASVERSALE G-G
scala 1:200



SEZIONE TRASVERSALE H-H
scala 1:200

1:200



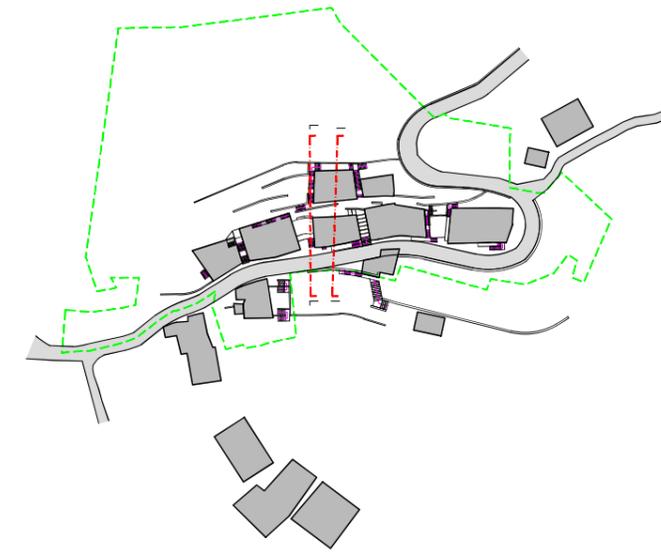
NUOVO MURO DI CONTENIMENTO con funzione di protezione (vedi tavola P.03.12)

p.ed. .9/2 categoria di intervento prevista: R2 risanamento conservativo (vedi scheda 205)

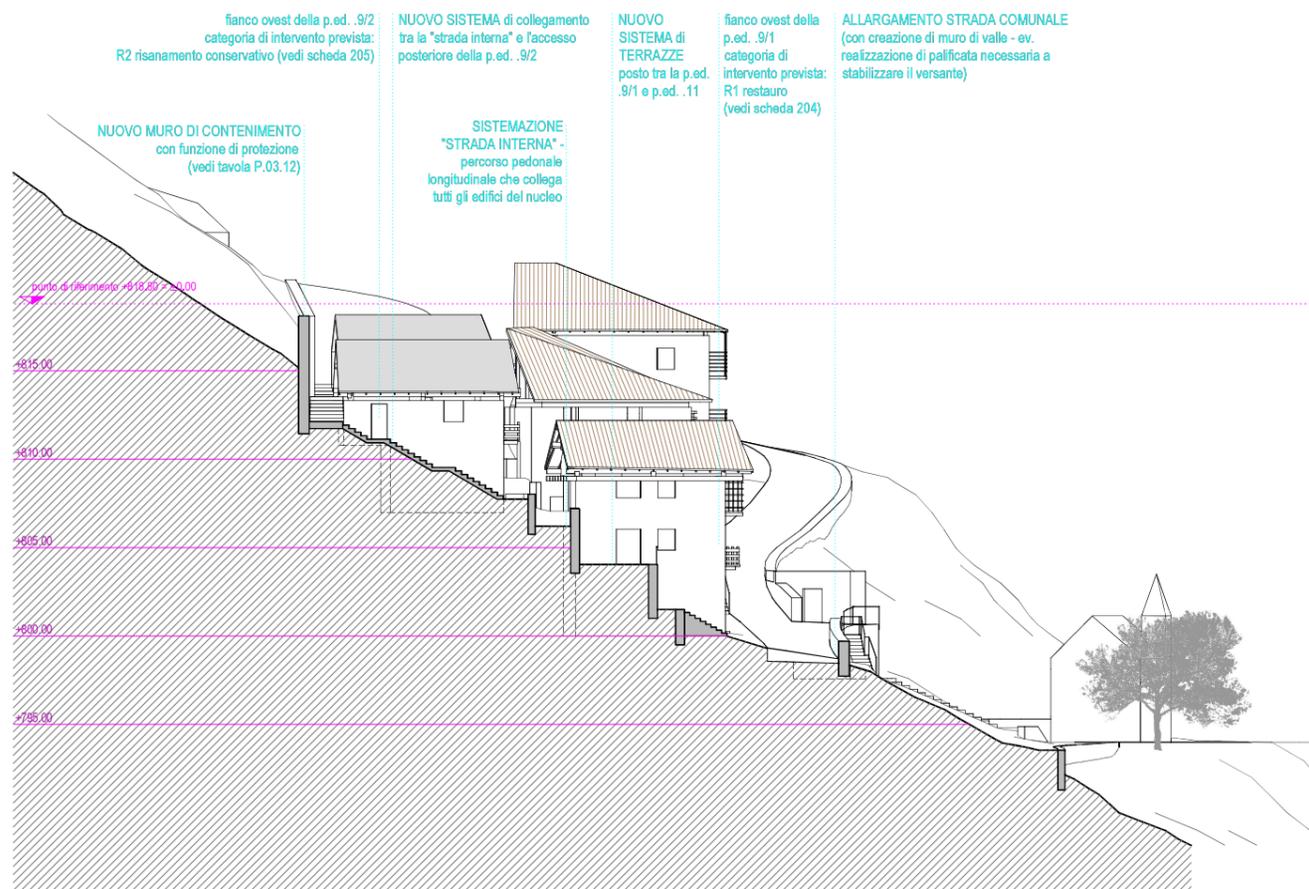
SISTEMAZIONE "STRADA INTERNA" - percorso pedonale longitudinale che collega tutti gli edifici del nucleo

p.ed. .9/1 categoria di intervento prevista: R1 restauro (vedi scheda 204)

ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE (con creazione di muro di valle - ev. realizzazione di palificata necessaria a stabilizzare il versante)



SEZIONE TRASVERSALE H-H
scala 1:200



fianco ovest della p.ed. .9/2 categoria di intervento prevista: R2 risanamento conservativo (vedi scheda 205)

NUOVO SISTEMA di collegamento tra la "strada interna" e l'accesso posteriore della p.ed. .9/2

NUOVO SISTEMA di TERRAZZE posto tra la p.ed. .9/1 e p.ed. .11

fianco ovest della p.ed. .9/1 categoria di intervento prevista: R1 restauro (vedi scheda 204)

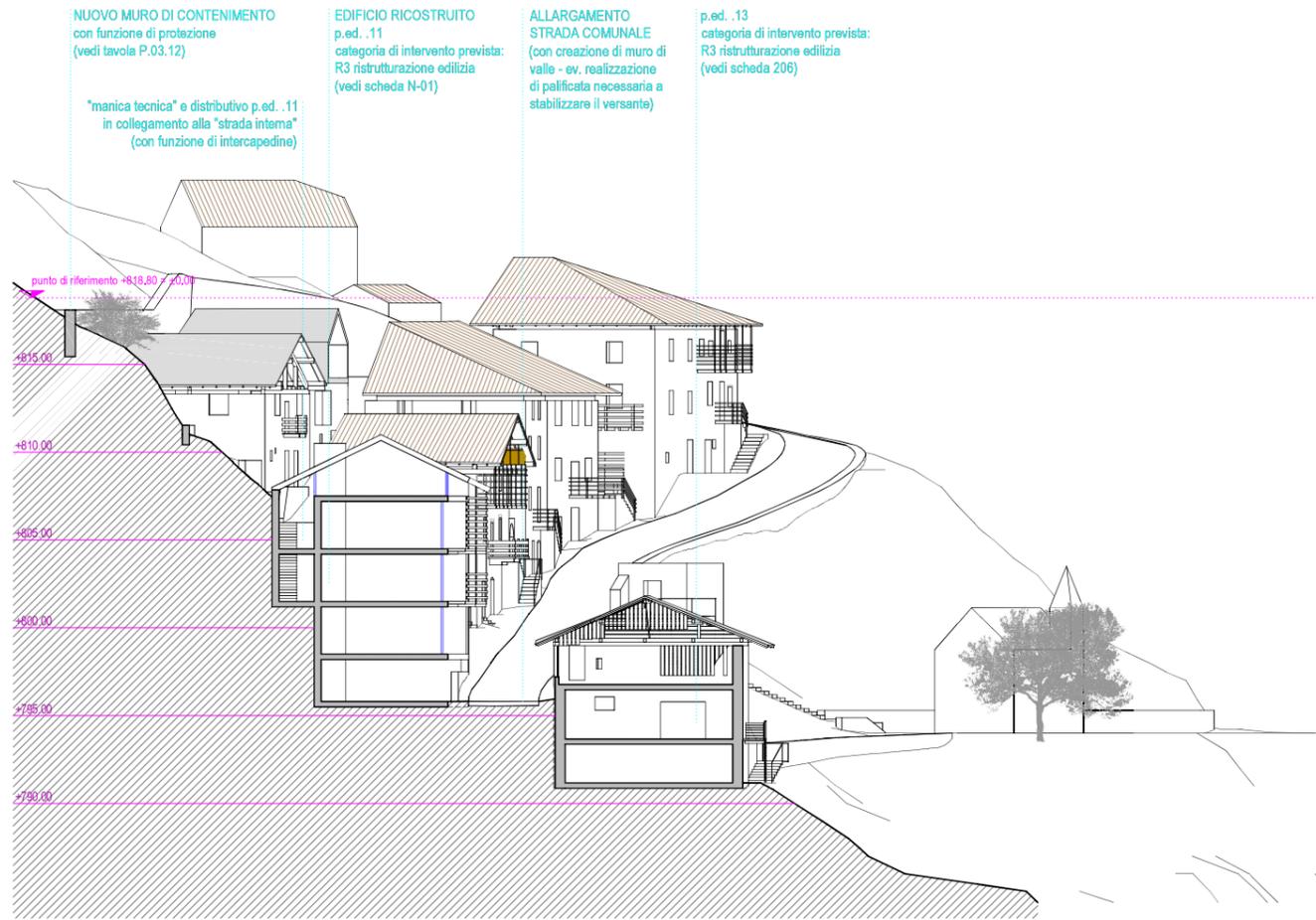
ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE (con creazione di muro di valle - ev. realizzazione di palificata necessaria a stabilizzare il versante)

NUOVO MURO DI CONTENIMENTO con funzione di protezione (vedi tavola P.03.12)

SISTEMAZIONE "STRADA INTERNA" - percorso pedonale longitudinale che collega tutti gli edifici del nucleo

SEZIONE TRASVERSALE L-L
scala 1:200

1:200



SEZIONE TRASVERSALE 9
scala 1:200

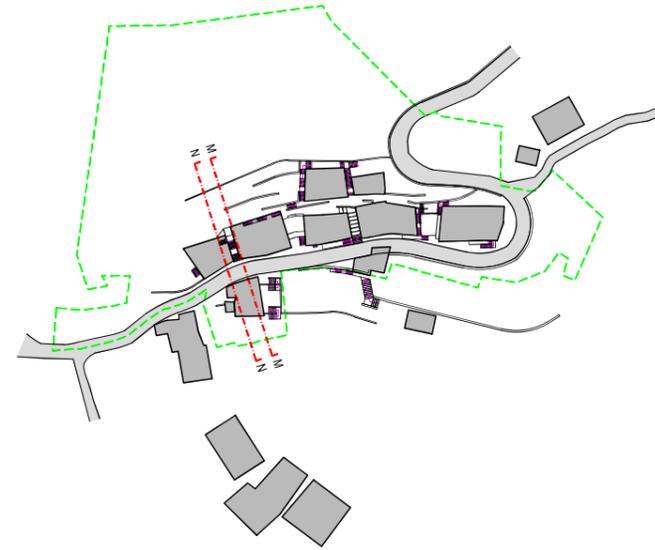
NUOVO MURO DI CONTENIMENTO
con funzione di protezione
(vedi tavola P.03.12)

"manica tecnica" e distributivo p.ed. .11
in collegamento alla "strada interna"
(con funzione di intercapedine)

EDIFICIO RICOSTRUITO
p.ed. .11
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda N-01)

ALLARGAMENTO
STRADA COMUNALE
(con creazione di muro di
valle - ev. realizzazione
di palificata necessaria a
stabilizzare il versante)

p.ed. .13
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 206)



SEZIONE TRASVERSALE 10
scala 1:200

NUOVO MURO DI
CONTENIMENTO
con funzione di
protezione
(vedi tavola P.03.12)

p.f. 78/1
categoria di intervento prevista:
R7 nuova costruzione
(vedi scheda N-03)

ALLARGAMENTO STRADA
COMUNALE
(con creazione di muro di valle
- ev. realizzazione di palificata
necessaria a stabilizzare il
versante)

p.ed. .13
categoria di intervento prevista:
R3 ristrutturazione edilizia
(vedi scheda 206)

1:200

PRU 1 - ROVER

PROGETTO

SEZIONI

P.03.18.e