

PIANO DI  
RECUPERO

# COLBORDOLO

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Legge 457 del 5.6.

PROGETTO A CURA DEL LABORATORIO URBANISTICO Responsabile

arch UGO LUSIANI

Capo ricerca e  
responsabile operativo

arch FRANCESCO LEONI

con

arch FRANCESCO DOGLIONI

arch RAFFAELE PANELLA

arch LODOVICO TRAMONTIN

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## O. PREMESSA

Il Piano di Recupero di un isolato del centro di Colbordolo è redatto a cura del Comune di Pesaro onde promuovere il riutilizzo di una porzione di patrimonio edilizio logoratosi in una successione secolare di adattamenti parziali ed utilitari.

I presupposti del Piano sono quindi da ricercare e come avvio di un complessivo programma di intervento di rivitalizzazione, e di massimizzazione dei benefici conseguibili dall'uso delle provvidenze di cui al titolo 4° della legge 5.8.1978 n° 457.

L'uso del P.d.R., strumento estremamente veloce di pianificazione, va ad integrarsi a quelli previsti dalle N.T.A. del P.R.G.; il suo uso è per altro suffragato dall'esperienza avuta nell'ambito della redazione del P.P.C.S. e dallo sviluppo della cultura architettonica nel senso del recupero. In tal senso ci si avvale come riferimento metodologico della redazione da parte del Laboratorio Urbanistico di un "Prontuario delle Tecniche di Intervento per il restauro edilizio nella città di Pesaro" elaborato in vista delle scelte e delle nuove esigenze intervenute con la legge 457/78, quindi assumendo anche in termini operativi e di costi, l'ottica del "restauro leggero" e delle sue possibili declinazioni nell'ambito di specifiche realtà edilizie appositamente analizzate e puntualizzate.

E' logico oltre che naturale, nel procedere a questi obiettivi, che la Amministrazione Comunale intendesse privilegiare nella redazione del P.d.R., tra le aree indiziate di prescrizioni conservative, quelle che manifestano più gravi ed urgenti problemi abitativi, ed in particolare in questa prima fase le aree contenenti edifici di proprietà pubblica visto il finanziamento assegnato dalla Regione.

## 1. CENNI SUL PROCESSO DI FORMAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO

Dell'antico castello di Colbordolo rima e a tutt'oggi ben poco, solo poche case e qualche resto di mura; dell'aspetto turrito che il centro ha nella veduta del Minghetti rimane solo la casa torre al di sopra dell'ingresso al paese.

La sua decadenza è dovuta sicuramente al trasferimento lungo la vallata delle attività di scambio e di produzione; a differenza però di altri centri che hanno mantenuto fino all'800 una certa importanza e che ancor oggi conservano l'edificato all'interno delle mura, nel caso di Colbordolo lo sviluppo è avvenuto all'esterno, nonostante la splendida posizione del castello.

Il piano infatti interessa, oltre alla citata casa torre, edifici che fanno parte del Borgo sottostante il castello; tale borgo è già assai sviluppato ai primi dell'800, come dimostra il catasto pontificio. A tale epoca sono presenti oltre all'edificio della torre, quelli attualmente contrassegnati al catasto coi mappali 192 - 193 - 217, nonché accorpate le particelle 218 e 219.

L'edificato è ridosso delle mura e in aderenza alla torre è molto probabilmente della fine dell'800 o dei primi anni del 900 in quanto figura al catasto del 1927.

Dalla fine del secolo ad oggi per l'ambito interessato dal piano non si sono avute altre modificazioni. Gli edifici conservano nel loro complesso un aspetto di decorosa testimonianza di borgo ottocentesco, dominati dalla mole della torre con il campanile e della testimonianza di un passato assai più antico.

Episodi notevoli, dal punto di vista ambientale e testimoniale, sono la salita al castello con il suo andamento tortuoso (da lasciare pavimentato a selci); i grandi arconi della torre e il campanile a vela con l'orologio ottocentesco.

## 2. STATO DI FATTO EDILIZIO (riferimenti tav. A2).

Il presente piano comprende Unità Edilizie le cui condizioni di manutenzione sono in media cattive; 2 unità (mapp. 354 - 214 - 272) sono completamente abbandonate e nel caso dell'Unità d'Uso F, questa è addirittura in parte crollata.

L'edificio di proprietà comunale (mapp. 294), pur non presentando problemi alle strutture, necessita però di notevoli lavori di manutenzione; attualmente è occupata da due famiglie e gli alloggi presentano gravi carenze di tipo distributivo-funzionale, di servizi e di impianti. Sono anche presenti numerosi locali, più o meno seminterrati (U.d.U. 9 - 10 - 11), attualmente non utilizzati.

Le tre unità sulla piazza (mapp. 217 - 218 - 219) sono quelle in migliori condizioni; oltre a tre alloggi, tutti occupati, sono presenti anche due esercizi commerciali.

Le carenze riguardano più che altro l'assetto distributivo interno e la dotazione di servizi. In peggiori condizioni, anche se apparentemente ristrutturato di recente è l'edificio, mapp. 292; oltre alle solite carenze igieniche sono presenti anche dissesti statici e notevoli infiltrazioni di umidità.

Per quello che riguarda la partizione immobiliare, salvo nel caso dei mappali 292 - 214 e 354, in cui esiste qualche problema di proprietà compenetrata, ogni Unità Edilizia corrisponde a una proprietà autonoma.

### 3. Il Piano degli Interventi

#### 3.1 Caratteri del Progetto.

Il P.d.R. intende perseguire gli obiettivi del P.R.G. attraverso l'uso di metodologie di ricerca e di progetto che sono proprie del restauro scientifico.

Ai fini della determinazione dei livelli di invarianza e la conseguente trasformabilità degli edifici, il progetto si vale sia di una analisi tipologica (classificabilità per modelli e permanenze strutturali originarie), sia di una analisi degli elementi che rivestono il carattere di referenza della cultura materiale e architettonica che li ha prodotti.

La congruità degli insiemi edilizi, la leggibilità degli impianti, la qualità dei manufatti e l'addensamento di elementi testimoniali determinano l'assoggettamento alle diverse categorie operative secondo i diversi gradi di trasformabilità che risultano dal confronto delle analisi. Ove il restauro non consenta da solo di ricondurre le strutture edilizie a condizione di fruizione adeguate, le ipotesi di intervento potranno essere estese a categorie più trasformative. Ciò precisamente nei casi in cui:

- precedenti interventi sostitutivi abbiano compromesso l'impianto o la "materia" originali;
- originaria insufficienza funzionale o precedenti frazionamenti compromettano un utile sfruttamento degli spazi abitativi;
- speciali condizioni di degrado rendano non risanabili le strutture senza una massiccia sostituzione fisica;
- si verifichi coincidenza anche parziale dei motivi precedenti.

In tali casi tuttavia il P.d.R. tenderà a ristabilire nel quadro di un utile sfruttamento delle risorse, i caratteri e i nessi della tipologia dominante.

Le scelte complessive del Piano sono state logiche conseguenze delle premesse esposte; i presenti Piani hanno interessato infatti, anche in conseguenza dell'uso di un nuovo strumento di pianificazione, aree di restauro-risanamento più che aree di ristrutturazione urbanistica per cui l'ottica è quella del massimo recupero possibile delle strutture esistenti; quindi conservazione delle volumetrie nella loro attuale situazione e massimo spazio alle destinazioni d'uso residenziali in conseguenza dell'adozione dei provvedimenti finanziari della legge 457. Si sono quindi individuate 7 Unità di Intervento, coincidenti con le Unità Edilizie e con le Unità Immobiliari; all'interno di queste sono poi state individuate 11 Unità d'Uso di cui 8 corrispondenti ad 8 alloggi. Le restanti 3 sono i due esercizi commerciali e le stanze di servizio per l'orologio della torre.

La capacità residenziale del Piano a recupero ultimato è di circa 34-35 persone con un aumento rispetto agli attuali 17 del 100%.

### 3.2. OPERE EDILIZIE

Sulla scorta dei criteri appena esposti, le opere edilizie previste dal Piano, oltre a quelle proprie del consolidamento, in linea generale sono volte ad un adeguamento funzionale degli alloggi accettuati interventi di maggiore articolazione; a questo scopo si forniscono, a corredo delle tavole P1 e P2, le seguenti note per una migliore comprensione degli interventi di progetto e delle motivazioni che hanno determinato le scelte.

U.d.U. 1 - 2 - 3. Le opere previste riguardano un adeguamento funzionale e di impianti nonché qualche modifica distributiva nell'Unità di Intervento.

U.d.I. 4. E' prevista la riedificazione secondo i fili e gli allineamenti precedenti delle parti crollate; rimane invece invariata la struttura distributiva e tipologica dell'edificio.

U.d.I. 5. Attualmente l'intera Unità presenta una distribuzione assai caotica; è prevista la creazione di un'unica Unità d'Uso residenziale su due piani più il piano terra destinato ad accessori delle residenze; è peraltro prevista la demolizione del terrazzo sul fronte principale.

U.d.I. 6. Come già accennato in precedenza attualmente esiste una distribuzione assai caotica degli spazi interni; per questo si è dovuto, pur conservando al massimo la strutture portanti, operare ~~inter-~~venti massicci nella distribuzione degli alloggi.

Gli spazi ai piani inferiori vengono destinati ad accessori della residenza mentre ai due piani superiori vengono recuperati un alloggio per piano oltre al locale necessario per la manutenzione dell'orologio.

E' previsto, per recuperare l'altezza di piano edilizio prescritta dalla legge, lo spostamento della quota di imposte di un solaio che era peraltro assai deteriorata e non più in legno.

U.d.I. 7. Rimane uguale la struttura distributiva, il Recupero riguarda solo adeguamenti elementari e statici alle strutture esistenti e l'inserimento di servizi igienici e di impianti adeguati.



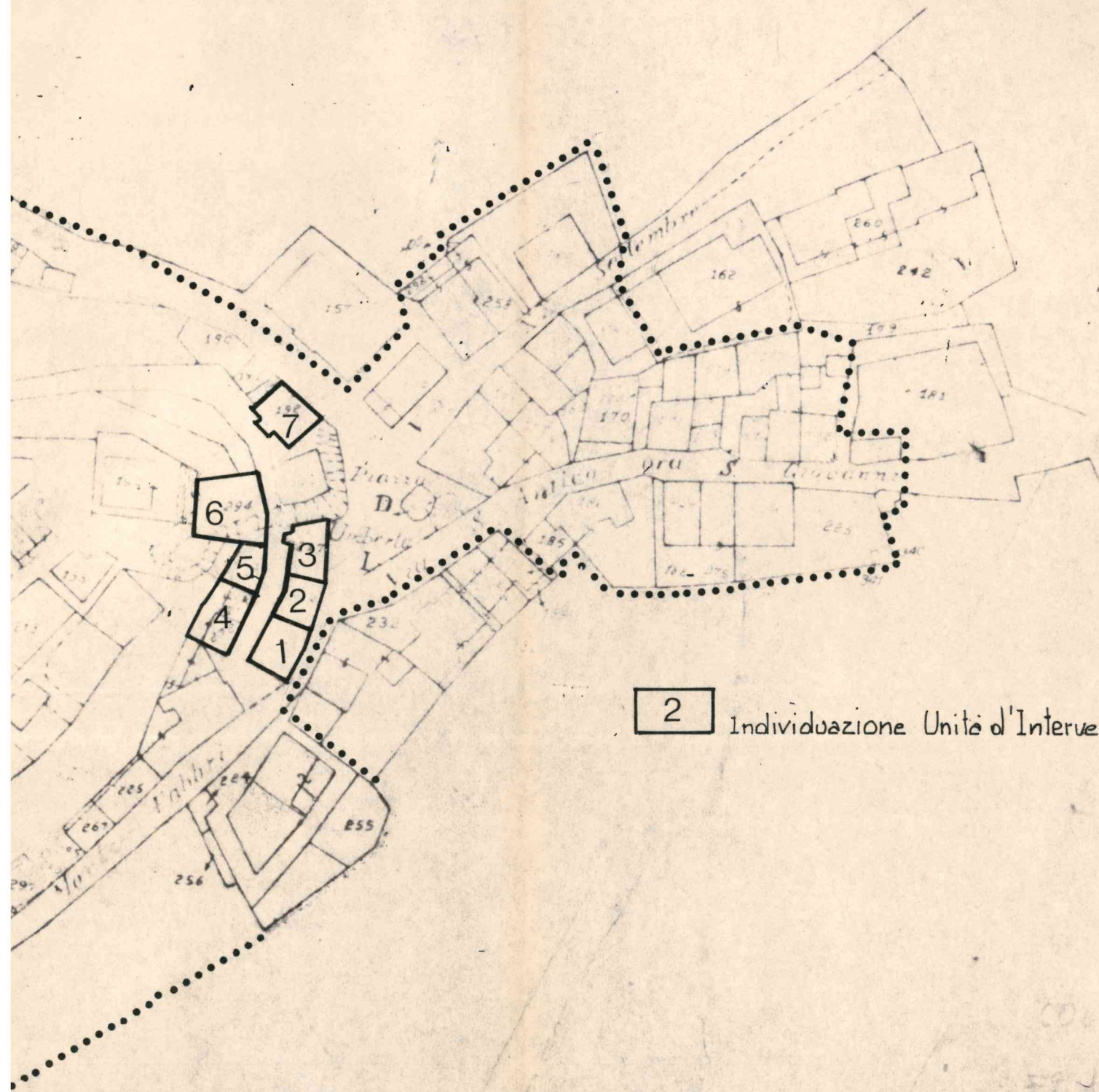
PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA

La previsione viene computata in base ai Costi di Intervento moltiplicati per le superfici relative: i costi sono quelli individuati dalle circolari ministeriali 821 e 822 che definiscono i limiti di spesa a mq. per ciascuna Categoria d'Intervento così come questa viene definita dalla Legge 5.8.1978 n° 457 art. 31.

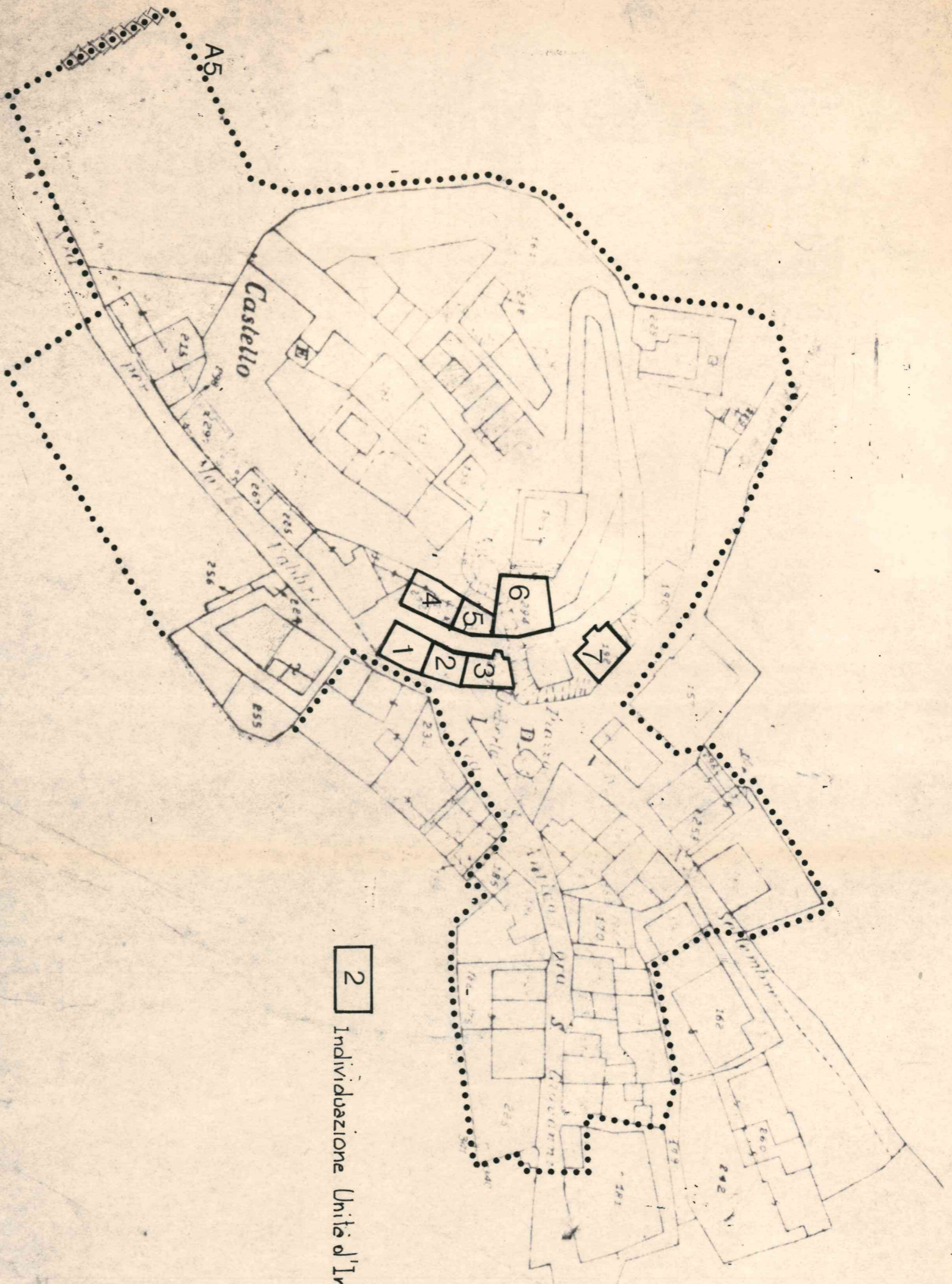
Centro	Costo del recupero	£/mc.	£/mq.
Colbordolo	204.409.000	51.333	147.908

ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

Mapp.	Partita	Località	Proprietario
217	389	P. Umberto I°	Biagi Luigia
218	333	Via Vittorio Veneto	Benedetti



2 Individuazione Unità d'Intervento



2

Individuazione Unità d'Int

NORVE TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Capo I - GENERALITA'

Art. 1.-

(Ambito del Piano)

Le presenti Norme interessano aree ed edifici del centro collinare di Colbordolo ed finito dal P.R.G. come Zona di Completamento e perimetro dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge S.8.1978 n° 457 art. 27 Zona di Recupero; il perimetro di tale area è riportato nella Tav. A1 di cui al successivo art. 2.

Tutti gli interventi su aree ed edifici ricadenti all'interno di tale zona devono essere conformi alle predette Norme.

Art. 2.-

(Elaborati del Piano)

Il presente Piano consta dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa: contenente notizie sul processo di formazione storica dell'area, sullo stato di fatto edilizio e sulle attuali destinazioni d'uso. La relazione è integrata da:
  - previsioni di massima della spesa;
  - elenchi catastali delle proprietà;
  - individuazione delle unità di intervento su planimetrie catastali.

- Elaborati grafici di Progetto:

Tav. A1 - "Riferimenti normativi, stralcio P.R.G., perimetrazioni ex legge 457". La tavola contiene anche le perimetrazioni su estratto catastale delle aree oggetto del presente Piano.

Tav. A2 - "Analisi tipologica, Struttura distributiva, Dati numerici dello stato di fatto". Scala 1:100.

L'elaborato tende a definire:

- a. le Unità Edilizie così come si presentano al volgere delle stratificazioni di interventi subiti nel tempo, secondo le costanti morfologiche apportate nel corso dell'ultimo intervento unitario;
- b. tende inoltre a catalogare le unità edilizie secondo le rispettive attitudini ad essere classificate per rispondenza a tipi edilizi fondamentali; la classificazione è possibile quanto si sia in presenza di un impianto identificabile o quanto meno di elementi significativi;
- c. definisce i limiti delle singole Unità Immobiliari, con l'individuazione del mappale catastale e della partita catastale corrispondente, e delle Unità d'Uso;
- d. definisce i principali dati numerici dello stato di fatto.

Tav. A3 - "Individuazione di Elementi Significativi della Cultura Materiale ed Architettonica". Scala 1:100.

L'elaborato oltre a definire gli elementi di significato tipologico, fornisce un catalogo degli elementi originari da assumere come invarianti/referenti di progetto per la successiva progettazione architettonica.

Tav. P1 - "Individuazione delle Unità d'Intervento e d'Uso. Destinazioni d'Uso e Categorie d'Intervento. Scala 1:100.

Nella tavola sono riportate:

- a. Le perimetrazioni delle Unità d'Intervento (art. 28 primo comma della legge 5.8.78 n. 457) intese come minimo lotto su cui attuare la progettazione edilizia;
- b. L'individuazione delle singole Unità d'Uso per cui vengono specificate le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento ai sensi dell'art. 31 della citata legge n. 457.

Tav. P2 - "Unità d'Uso. Interventi Edilizi e Dati Numerici". Scala 1:100.

Ai fini di controllare ed innescare un reale processo di recupero nella tavola sono riportati una serie di interventi, da ritenersi vincolanti a tutti gli effetti, necessari per l'articolazione dei nuovi sistemi di distribuzione; gli interventi riguardano: murature, sistemi di accessibilità verticale, servizi e finiture esterne.

- Norme tecniche di attuazione

## Capo II - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

### Art. 3.-

(Destinazioni d'uso)

Le aree soggette al presente piano rivestono prettamente carattere residenziale e in quanto tali sono state scelte per la redazione del presente Piano; la organicità dell'intervento ha fatto sì che all'interno di dette aree si venissero a trovare aree od edifici che per caratteristiche particolari non possono essere destinati ad usi specificatamente residenziali.

Le destinazioni d'uso sono riportate, relativamente a ciascuna Unità di Uso, nella tavola P1; le destinazioni d'uso rivestono carattere vincolativo nel caso sia individuata alla destinazione "Residenza" - R1-; le altre destinazioni rivestono carattere indicativo pertanto possono essere previste destinazioni diverse, purchè facenti parte della stessa classe.

### Art. 4.-

(Tipi e Caratteristiche degli Interventi)

Gli ambiti assoggettati dal presente Piano di Recupero (Zone H delle N.T.A. del P.R.G. art. 19) erano vincolate alla redazione di Piano Particolareggiato per qualsiasi intervento modificativo; il Piano di Recupero assume per tali aree il valore di Piano Particolareggiato. (Art. 27

comma 4° della citata legge n. 457).

La citata legge prescrive che gli interventi sugli immobili ed aree rientrino nelle categorie da essa individuate con l'art. 31; a tale riguardo il Piano individua per ciascuna Unità d'Uso la Categoria d'Intervento ai sensi della legge citata -Tav. P1-.

Le Categorie d'Intervento sono però definite dalla legge in maniera non esaustiva per cui si fornisce una interpretazione delle stesse che consenta: all'Amministrazione Comunale un controllo di rispondenza fra progetti edilizi ed elaborati grafici di progetto di Piano, ed ai singoli operatori la valutazione più completa delle possibilità operative di ciascun intervento previsto dal piano stesso.

Valgono pertanto ai fini di dette valutazioni le seguenti specificazioni:

a. Manutenzione ordinaria (Art. 31 para a.);

intervento periodico di riparazione sulle parti dell'edificio di per se maggiormente degradabili con l'uso: serramenti, pavimenti, impianti igienici, ecc. ed in genere per gli elementi di finitura.

L'intervento di Manutenzione Ordinaria, pur non essendo soggetto a concessione ed essendo gratuito e non convenzionato, è ammissibile se segue modalità che non sono in contrasto con gli obiettivi del Piano di Recupero, nel senso di renderne più lontana e difficile l'attuazione. Perciò fatta salva la gratuità di cui dispone questo tipo di intervento, l'attuazione della Manutenzione Ordinaria è consentita dopo il controllo preventivo del Comune, onde poter accertare che non si determini contrasto con le norme. Questo vale in particolare per le tinteggiature o gli intonaci esterni, la sostituzione di serramenti o pavimenti originali, ecc.. A tale scopo va preventivamente presentata documentazione scritta sugli interventi che si intendono eseguire al Comune, questo prende atto oppure se eccepisce, segnala diverse modalità.

b. Manutenzione Straordinaria (art. 31 para b.)

intervento non periodico necessario ad arrestare un possibile maggior degrado dell'edificio ove ciò sia ancora possibile con limitati interventi. La Manutenzione Straordinaria non può in ogni caso contemporaneamente interventi che rendano più difficile l'attuazione delle previsioni



parti strutturali dell'edificio; tale sostituzione si deve ritenere valida solo limitatamente a singoli elementi strutturali. L'intervento può anche essere sostitutivo di elementi di finitura; tale intervento è possibile qualora agli stessi non sia ascrivibile il carattere di "elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio" il cui rispetto è previsto nell'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (art. 31,c della legge n.457).

L'esistenza di dubbi circa l'effettiva natura della parte da trasformare e circa il fatto che l'intervento sia realmente "necessario" per sostituire parti anche strutturali dell'edificio comporta di, di per se, il ricorso ad una documentazione e ricerca ulteriori adeguate alle finalità del "Restauro e Risanamento conservativo", salvo rubricare poi gli interventi previsti all'interno della Manutenzione Straordinaria ai fini dell'onerosità, del convenzionamento e della stessa ammissibilità normativa.

E' ammessa la sostituzione, ripristino (cioè con materiali e tecniche analoghe a quelle originali) di singoli elementi degradati tecnicamente non recuperabili. Ad es.: ripassatura del amnto di copertura con sostituzione-ripristino di alcuni elementi dell'orditura primaria.

Se la Manutenzione Straordinaria riguarda parti che, in quanto frutto di alterazioni rispetto alla situazione complessiva dell'edificio, andrebbero eliminati in un intervento di restauro, essa va intesa come "Ripristino" della situazione originaria (ad es. eliminazioni di superfetazioni).

#### c. Consolidamento

Intervento che mira a conservare, mantenendone l'uso, le strutture esistenti, migliorandone le attuali caratteristiche attraverso tecniche idonee. L'intervento di consolidamento è intervento fisicamente sostitutivo solo per parti originariamente non adeguate e non affiancabili con altri presidi collaboranti, o degradate al punto da non essere recuperabili con ~~altri~~ preside collaboranti.

Il consolidamento va operato in rapporto agli obiettivi generali di Piano (Consolidamento e Restauro) ove esso non entri in conflitto con un possibile organico intervento di Restauro.

Il consolidamento può essere ammesso nella categoria "Manutenzione

Ove sussistano dubbi, il consolidamento va rubricato all'interno del "restauro e risanamento conservativo" (legge 457 art. 31,C) o della "ristrutturazione" (457/31,D) in quanto di per sè richiede un "insieme sistematico" di opere. Valgono perciò le stesse valutazioni restrittive connesse alla applicazione della categoria "manutenzione straordinaria".

d. "Restauro" (legge 457 art. 31,c)

Intervento conservativo precisamente finalizzato applicato a qualsiasi elemento o parte dell'edificio, in modo particolare per le parti cui è affidata la caratterizzazione tipologica, formale e strutturale dell'edificio. (elementi plastici, pittorici strutturali e, più in generale, testimonianti la "cultura materiale" delle comunità che hanno costruito e utilizzato nel tempo l'edificio).

Per una completa valorizzazione e recupero dell'elemento, è necessario integrare in esso interventi manutentori eseguiti con tecniche adeguate "puliture", consolidamenti, parziali ripristini per consentire la leggibilità del manufatto, secondo le indicazioni della carta del restauro 1972.

L'intervento di restauro su parti è ammesso su tutte le categorie normative (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione).

e. "Ripristino di liberazione"

Intervento operato attraverso la demolizione di parti aggiunte disorganicamente, documentate come tali dal rilievo critico e/o da documentazione storica; esempio: demolizione di tamponamenti di precedenti aperture, demolizione di superfetazione. Se comporta una soluzione evidentemente migliorativa e collaborante con le finalità generali del Piano è ammissibile anche nell'ambito di interventi di "manutenzione straordinaria"; altrimenti è propria del "restauro e risanamento conservativo".

f. "Ripristino di ricostruzione"

Interessa le parti di edifici non più esistenti, ma documentate dal rilievo critico o da altre prove certe. (Es.: ricostruzione di collegamenti verticali in precedenti posizioni certe per tracce ritrovate o altri documenti).

Il ripristino di ricostruzione avviene con materiale e forme analoghe a quelle documentate, e distinguibili (attraverso sigle o altri accorgimenti)

dagli elementi originali. Il ripristino di ricostruzione non va esteso agli elementi plastici o pittorici.

Il ripristino di ricostruzione è proprio dell'intervento di "restauro e risanamento conservativo", nel cui ambito vengono operate le scelte che presentano tra loro caratteri antitetici: vedi demolizione di parti di un assetto successivo per consentire il ripristino di un elemento soppresso ma documentato.

g. "Sostituzione attraverso demolizione e ripristino"

Sostituzione intesa come demolizione di parti degradate al punto di non essere recuperabili con tecniche di consolidamento ordinarie e con successivo ripristino, operato ricostruendo l'elemento con materiali e dimensioni analoghe a quelli dell'elemento originale, (es. sostituzione di trave di legno). E' ammissibile anche nella categoria della manutenzione straordinaria, salvo le riserve più generali espresse per il possibile pregiudizio verso interventi più organici (consolidamento e restauro).

h. "Sostituzione attraverso demolizione e ricostruzione con materiali difformi dall'originale"

Sostituzione intesa come demolizione di parti e loro ricostruzione con tecniche e materiali diversi da quelli originali (es. sostituzione di solaio in legno con solaio in laterocemento).

Se applicato a parti non più tecnicamente recuperabili, per consentire la conservazione di altre ed un effettivo consolidamento dell'edificio può essere compresa in: "manutenzione straordinaria" e/o "restauro e risanamento conservativo".

In mancanza di tale condizione è da comprendere nella ristrutturazione.

i. "Nuova costruzione determinata da motivi statici"

Costruzione di parti non prima esistenti allo scopo di conseguire un miglioramento statico delle caratteristiche dell'edificio; se consente, con limitati interventi la conservazione non materialmente sostitutiva di altre parti dell'edificio (formazione di pilastri rompitratta ai piani inferiori per conservare il solaio soprastante) e migliora considerevolmente le caratteristiche statiche dell'edificio senza alterarne le caratteristiche formali e tipologiche (formazione di pareti affiancate a muri di spina esistenti) è afferente al restauro e risanamento conservativo.

l. "Nuova costruzione determinata da motivi funzionali"

l. "Nuova costruzione determinata da motivi funzionali"

Costruzioni di parti non prima esistenti allo scopo di migliorare la dotazione di servizi dell'edificio.

Se limitata come entità, localizzata in modo da non compromettere l'assetto tipologico complessivo dell'edificio, e giustificata da adeguamento funzionale primario (formazione di servizi igienici di alloggio esistente che non si sia adeguatamente provveduto) è afferente al "restauro e risanamento conservativo", salvo poter essere ammessa nell'ambito della "manutenzione straordinaria" ove esistano garanzie che non si pregiudica un successivo possibile intervento di restauro, (vedi es. costruzione di bagno interno a seguito di demolizione di bagno posto in superfetazione esterna).

Se consistente come entità e/o non pienamente giustificato è afferente alla "ristrutturazione".

m. "Demolizione senza ricostruzione"

Se non costituisce ripristino di liberazione (vedi) è ammessa nel "restauro e risanamento conservativo" in concomitanza e in diretto rapporto di interventi di "nuova costruzione" determinate da motivi funzionali o statici eseguiti con le modalità afferenti il "restauro" e risanamento conservativo (vedi singole voci); è ammessa anche nella "manutenzione straordinaria" per consentire limitate migliorie distributive (per es. demolizione per operare l'apertura di un vano porta interna all'alloggio).

Art. 5.-

(Modalità della successiva progettazione edilizia)

La planimetria P1 e P2 definiscono i nuovi sistemi di accesso, il taglio ed i limiti delle Unità d'Uso di nuova formazione e prescrivono altresì la distribuzione degli spazi residenziali interni ai singoli alloggi.

Alle presenti indicazioni di massima devono far seguito progetti redatti alla scala edilizia che interessino complessi con limiti non inferiori alle Unità d'Intervento (vedi tav. P1).

## 5.1 - Prescrizioni generali.

Il presente Piano di Recupero:

- a. definisce in linea di massima, attraverso appropriata simbologia, le opere murarie che s'intende conservare, quelle da demolire e quelle di nuova formazione; la posizione obbligatoria degli scarichi di acque nere. Esso individua altresì le superfici sulle quali si prescrivono o escludono sondaggi e stonacatura (vedi successivo punto 5.2). Limitate modifiche di posizione per le sole tramezzature e nuovi corpi scala, potranno essere previste nei successivi progetti edilizi sempre che non alterino le caratteristiche tipologiche generali ed il numero dei vani utili per ciascuna Unità d'Uso. Nei soli edifici assoggettati alla categoria (ristrutturazione), quando non siano espressamente contrassegnati come referenti e comunque quando siano di nuova formazione, i solai potranno essere sostituiti da altri in latero cemento, purchè siano garantite le caratteristiche statiche di cui al successivo punto 5.2.;
- b. individua (tav. A3) le permanenze che rivestono carattere storico-testimoniale; il loro mantenimento-restauro, non materialmente sostitutivo, deve essere assunto come referente/afferente di progetto, recuperandone l'integrità del valore estetico testimoniale;
- c. individua opere o manufatti, la cui permanenza per incoerenza morfologica o per inarrestabile decadimento, fisico, è giudicata incompatibile con l'assetto edilizio generale, prescrivendone la demolizione; sulle superfici rese libere sarà ripristinato il tipo di finitura originario.

Modifiche anche sostanziali alle prescrizioni edilizie del Piano di Recupero potranno essere apportate in singoli interventi aventi carattere di ripristino qualora prove documentate e reperti rinvenuti in parte di cantiere siano tali da apportare un' apprezzabile contributo alla lettura filologica dell'insieme.

5.2 - Prescrizioni particolari in ordine ai requisiti tecnici da rispettare nella realizzazione degli interventi edilizi.

Le murature che non fossero adeguatamente ammorsate tra loro, a causa del diverso momento di costruzione, vanno rese solidali con conci armati, opera a cucì e scuci, ecc.; la presenza di tali discontinuità, in particolare negli incroci murali va accertata con appositi sondaggi. Analogamente le canne fumarie non più utilizzate vanno tamponate ammorsando la vecchia muratura alla nuova.

Le murature per le quali esista il sospetto di non sufficiente collegamento tra le superfici esterne e/o di incoerenza a pietrame, vanno consolidate con iniezioni di cemento addittivato, eseguite in particolare nei muri di spina, e con tirantini passanti a collegare i due paramenti esterni.

Per raggiungere una maggiore solidarietà complessiva delle singole murature tra loro, oltre alla azione di irrigidimento e ritegno affidata ai solai, vanno predisposti: cordoli terminali continui di appoggio alla copertura ad essa ancorati con grappe, ecc.; cordoli e semicordoli a livello di solaio; architravi in C.A. sopra le aperture interne e nella parte interna delle murature di facciata, collegando tra loro i singoli architravi con cavi metallici in traccia annegati nei getti.

La consistenza della base fondale va verificata con appositi sondaggi, e se insufficiente, va adeguata con opere di sottofondazione e rinfiacco.

Le murature divisorie al piano terreno vanno potenziate in modo da assicurare un maggior sostegno al primo solaio e un miglior collegamento con le murature portanti d'ambito.

Alle murature divisorie ai piani superiori va assicurata, in caso di sostituzione una adeguata elasticità di comportamento.

Le coperture vanno rese potenzialmente non spingenti sui muri di facciata assumendo il numero delle terzere e/o collegando i travi correnti fra loro a modo di capriate zoppe, ecc..

I solai lignei vanno verificati nei punti di più probabile insufficienza, con particolare riguardo alle teste dell'orditura primaria.

L'orditura primaria va collegata alle murature con tiranti chiodati alla trave e capochiave esterno.

L'intero solaio va reso quanto più possibile rigido nel proprio piano e collegato alla muratura attraverso sovrapposizione, sull'impalcata sottostante al perimetro, di caldane di cemento alleggerito, armate con rete metallica elettrosaldata e collegate a cordoli terminali.

In caso di insufficienza o inflessione dell'orditura primaria, i singoli travi vanno rafforzati con la sovrapposizione di putrelle metalliche collegate ai travi stessi.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la sostituzione del solaio ligneo con solaio in latero-cemento, il solaio stesso va collegato ad adeguato cordolo terminale e reso rigido attraverso inserimento di rete metallica elettrosaldata nel manto di cemento soprastante.

Le superficie esterne, se interamente in cotto a vista vanno trattate attraverso la pulitura e la preservazione del decotto, con lavaggi imbibenti di latte. Eventuali giunti di malta alterati vanno sostituiti con legante a base di calce spenta, escludendo il cemento.

I marcapiani, le cornicie e i cornicioni vanno differenziati in analogia con il trattamento originario, con intonaci a stratto sottile (a velo) o con tinteggiature a base di calce, di tonalità che si richiama a quelle usuali delle tecnologie locali originali. (Bianco avorio o ocra chiara).

Gli intonaci, in caso di sostituzione parziale o totale, vanno eseguiti senza l'uso di fasce guida e della staggia, impiegando invece la casuola e il tampone di panno umido.

Le eventuali tinte vanno applicate ad intonaco fresco, e saranno a base di calce e terre, con colori - salvo presenza di campioni originali - variabili tra il mimetismo con i mattoni al basi e con i mattoni ferraio-li.

I serramenti saranno in legno di tipo tradizionale specie per l'infisso esterno che sarà o persiana o scurone.

Le finiture interne ricorreranno per quanto possibile ad elementi di recupero - pavimenti in cotto - o analoghi ad essi, e in ogni caso a trat-

Art. 6.-

(Disposizioni transitorie)

In pendenza dell'approvazione di progetti edilizi rispondenti alle modalità di cui al precedente art. 5 sono consentiti, purchè in coerenza alle modalità di cui ai precedenti requisiti tecnici, e sempre che non rendano impossibile, più difficoltosa e lontana nel tempo l'attuazione degli obiettivi generali del presente Piano di Recupero:

- a.-interventi di consolidamento per singoli elementi strutturali per motivi di dimostrata urgenza;
- b.-interventi di restauro di singoli elementi architettonici, di finitura e decorativi;
- c.-limitati interventi di carattere manutentorio;
- d.-limitati interventi di bonifica igienica purchè coincidenti con le prescrizioni contenute negli elaborati del P.d.R.;
- e.-demolizione di manufatti espressamente previste nel Piano di Recupero.

Art. 7.-

(Termini di efficacia)

Le trasformazioni e le prescrizioni del presente Piano di Recupero devono essere attuate nei termini di validità di dieci anni.

In caso di inadempienza dei privati l'Amministrazione Comunale può avvalersi dei poteri di cui all'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457.