

COMUNE DI FONTECCHIO

Provincia di L'Aquila

REGOLAMENTO EDILIZIO POST-SISMA PER LE AREE DEL CENTRO STORICO (ZONA "A") SOGGETTE AL VIGENTE PIANO DI RECUPERO

Redatto in collaborazione con La.S.Me – Politecnico di Milano

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del

Contenuto:

- | | |
|---|---------|
| - Estratto del Piano di Recupero – Comune di Fontecchio | pag. 02 |
| - Orientamenti generali per la ricostruzione post-sismica | pag. 09 |
| - Linee Guida per gli interventi di ricostruzione post-sismica | pag. 16 |
| - Indicazioni per la fase pre-istruttoria del progetto | pag. 22 |

Estratto dal Piano di Recupero – Comune di Fontecchio

Obiettivi del Piano di Recupero

Come già accennato in precedenza, i centri in questione più che per le loro caratteristiche architettoniche, assumono un'importanza rilevante quali elementi storico-culturali e quali grossi fattori ambientali. Se infatti è vero che in essi non sono riscontrabili caratteri stilistici di notevole interesse nel campo strettamente architettonico, è pur vero che sia la struttura urbana che la tipologia edilizia, sono e rimangono esempi notevoli per la definizione del tessuto territoriale ed una traccia indelebile per la struttura socio-economica. A questo proposito, il Piano di Recupero, si propone come obiettivo principale non solo la mera conservazione delle testimonianze storiche, ma soprattutto la salvaguardia ed il potenziamento del tessuto sociale oggi esistente. In definitiva il P.R. ribadisce l'importanza di uno strumento di coordinamento e guida per la tutela dell'ambiente a freno dell'attività dei residenti che nella totalità dei casi provvede personalmente alla ristrutturazione delle abitazioni con risultati spesso deleteri per il tessuto edilizio che, in questo modo perde gran parte del proprio valore, e ribadisce inoltre la necessità del miglioramento della qualità della vita e di tutti gli aspetti socio-economici connessi alla conservazione del tessuto sociale.

In questo senso il programma prevede il riordino ed il mantenimento attraverso adeguate norme tecniche del tessuto edilizio, delle destinazioni d'uso esistenti, adeguamento igienico-sanitario ed abitativo, un'incentivazione delle attività economiche, sociali e culturali in modo tale da creare fenomeni economici indotti quali il turismo e l'agriturismo, la creazione di strutture sociali e pubbliche oggi carenti attraverso la creazione di centri polifunzionali a servizio della collettività.

In particolare nella incentivazione delle attività economico-commerciali si dovrebbe tenere presente [l]e caratteristiche del centro e potenziarle: infatti potrebbero essere istaurate attività artigianali che traggano la loro origine da vecchie tradizioni ed in questo senso individuare spazi urbani che più si prestano a questa funzione e di conseguenza favorire ristrutturazioni delle tipologie edilizie più idonee a tale scopo.

Si dovrebbe potenziare e favorire le ristrutturazioni degli edifici, sempre secondo le norme tecniche più avanti espresse, per la creazione di posti letto o di locande disponibili per utenti turistici e agrituristici, avendo come presupposto fondamentale la gestione a carattere familiare di tali servizi che in questo modo provocherebbero un'incentivazione del reddito pro capite.

Tale attività turistica, dovrebbe trovare riscontro nell'istaurazione di servizi collettivi quali locali di ritrovo, servizi culturali, punti di esposizione di prodotti artigianali o per mostre, trattorie ecc. in modo da creare anche per il turismo non stanziale, circuiti tali da consentire un flusso economico indotto.

Per le attività agricole o zootecniche, si dovrebbe favorire la creazione di cooperative anche di sperimentazione, ed allontanare dal centro le stalle, risanando i fondaci ed attribuendo a questi locali funzioni integrative a quelle abitative.

Modalità d'intervento

Al fine di concretizzare tali obiettivi, si è pervenuti, dopo un'indagine sullo stato di fatto alle modalità d'intervento.

L'analisi sulla consistenza edilizia del comune di Fontecchio, ha preso in considerazione alcuni parametri che in maniera inoppugnabile hanno fornito la stima della situazione attuale.

Gli edifici sono stati classificati secondo una valenza architettonica ambientale e storica come segue: edifici con grado A1 con cui si è inteso individuare edifici di pregevole carattere architettonico che hanno concorso in maniera essenziale all'edificazione del borgo, edifici con grado A2 con cui sono stati individuati quegli edifici che rivestono pregevole carattere ambientale, edifici con grado A3 con cui sono stati presi in

considerazione edifici con carattere inferiore o che per le ristrutturazioni subite hanno perso il loro valore, edifici con grado A4 privi di valore o nuovi.

Per quanto riguarda il centro di Fontecchio, i dati sul valore storico-architettonico, hanno rilevato che il 37,2% del centro è costituito da edifici A2 che pur non avendo grosse caratteristiche architettoniche, mantengono però un forte carattere ambientale in quanto tipici esempi di architettura locale.

A questi seguono gli edifici di carattere A3 con il 36,5%.

Il dato relativo alla percentuale di edifici A4, 15,2% desta però qualche preoccupazione in quanto una parte di essa costituita da fabbricati che in assenza di norme tecniche adeguate, hanno subito ristrutturazioni selvagge di iniziativa privata.

Una certa consistenza dimostrano gli edifici A1, 6%, che vanno salvaguardati, tutelati e valorizzati in tutti i sensi.

Lo stato di conservazione, d'altro canto mette in evidenza le cattive condizioni in cui versa il 26,6% degli edifici, dato che unito a quello degli edifici non occupati, 33,8%, conferma la necessità di precisi interventi nell'ambito del tessuto urbano e del tessuto sociale. In effetti tale situazione, è strettamente legata al degrado sociale del centro che tra i fenomeni più significativi, ha visto il progressivo abbandono del centro con conseguenze deleterie per le condizioni del tessuto edilizio. I dati sulle condizioni medie, 24,3%, buone, 23,9% e discrete, 14,7% mantengono comunque la situazione in uno stato di equilibrio.

Le percentuali relative al grado di occupazione, rivelano che circa la metà degli edifici è occupato regolarmente per uso abitazione il che sta a significare che il centro storico mantiene ancora un carattere residenziale anche se sono inquietanti i dati di abbandono del resto degli edifici.

Questa situazione comunque, conferma l'urgenza di interventi che come già specificato in precedenza non si limitano alla conservazione del tessuto urbano, ma anche a quello sociale, in una parola tendono alla conservazione integrata del centro.

Il centro ha uno spiccato carattere ambientale che va preservato attraverso interventi di recupero ambientale ed adeguamento ambientale.

Con il primo termine si va ad individuare una gamma di interventi che agiscono sull'ambiente attraverso bonifiche igieniche, ripulitura dai detriti, diserbamento, sistemazione dei percorsi, dotazione di un adeguato impianto idrico-fognante e di illuminazione, pavimentazioni delle vie con materiali locali, installazione di elementi di arredo urbano in sintonia con il carattere del centro.

Questo intervento, è stato previsto per quelle zone del paese che pur essendo le più interessanti, dimostrano un notevole degrado tanto da non risultare fruibili per il loro stato.

- La strada che partendo dalla bella fontana trecentesca scende verso la valle, andrebbe fatta oggetto di tale intervento poiché quasi sicuramente essa era la via che collegava la valle con la zona commerciale del borgo.

- Anche le altre due vie che conducono fuori dal paese, una verso una bella fonte, l'altra verso la valle andrebbero recuperate insieme agli edifici ad esse prospicienti, poiché sono testimonianze dell'antico impianto del centro.

- All'interno del nucleo, si trova un'area del tutto fatiscente e malsana che presenta però caratteristiche architettoniche ed elementi tipici del luogo che vanno recuperati. Tale area partendo dall'esterno del paese, s'incunea verso il centro fino ad arrivare alla diruta ma ancora interessante chiesa di San Nicola.

Per l'intero nucleo del centro è stato previsto il secondo tipo d'intervento, ovvero l'adeguamento ambientale dove con questo termine si intende una serie di interventi atti a conferire al paese un carattere storico-ambientale. In effetti esso, come già espresso in precedenza presenta peculiarità tali che vanno valorizzate anche in vista di un obiettivo turistico.

Questi tipi d'intervento, prenderanno in considerazione un adeguato impianto di illuminazione che di preferenza sarà costituito da torcere o lanterne di tipo duecentesco in ferro battuto che verranno posizionate prioritariamente negli scorci più suggestivi, per essere poi estese all'intero centro, fatta eccezione della zona

esterna al nucleo adiacente la strada Subequana che ha un carattere storico posteriore e per la quale è più adatta un'illuminazione diversa.

La pavimentazione, dovrà essere costituita da materiale locale con esclusione dei manti bituminosi, massetti di calcestruzzo, o qualsiasi altro genere di pavimentazione diversa da quella tipica del luogo. Inoltre qualsiasi tipo di arredo urbano dovrà rispettare le norme particolari.

Anche per ciò che riguarda gli interventi sugli edifici si fa riferimento a dette norme di attuazione.

Per ciò che riguarda le attrezzature collettive, sono stati individuati degli immobili che, adeguatamente ristrutturati potranno ospitare servizi collettivi e attrezzature culturali non solo ad integrazione di quelli già esistenti ma anche come luogo di incontro e di richiamo per i turisti. A questo scopo si sono preferiti quegli immobili che si trovano sulla Piazza del Popolo dato che essa una volta rappresentava il centro commerciale ed artigianale del paese dove si svolgevano le maggiori attività economiche di scambio. In questo senso ed anche come area preferenziale per favorire le attività artigianali, si è voluto ridare alla piazza l'antico ruolo di centro economico-culturale.

L'altra area individuata come idonea all'installazione di tali attività è stata via del Vallone, dove la bellezza degli scorci e la presenza di fondaci da risanare, ha suggerito questa nuova veste commerciale.

Le modalità di intervento previste per gli edifici sono state individuate nelle seguenti tipologie: per gli edifici e isolati più pregevoli censiti con valore A1 è stato previsto il restauro conservativo e la bonifica igienica per rendere più fruibili [l]e abitazioni; per gli edifici censiti come A2 è consentita la ristrutturazione con o senza trasformazione tipologica che in ogni caso dovrà tenere conto della distribuzione planimetrica senza sconvolgerla; per gli edifici A3 è stato previsto l'intervento di ristrutturazione statica igienica e distributiva; per gli edifici A4 sono ammesse ristrutturazioni volumetriche e di completamento purché in linea con l'ambiente circostante.

I dati sullo stato di fatto relativi alla frazione di San Pio, dimostrano come in questo caso ci sia una prevalenza, 57,4%, di edifici A3 ovvero con un carattere ambientale mediocre. In effetti, anche storicamente, il paese fatta eccezione dell'emergenza posta fuori il paese, il monastero di Santa Maria Aggraiano, non dimostra un carattere architettonico anche se pure in questo caso, la sua valenza è più ambientale. Oggi come oggi, il paese soffre di gravi deficienze a livello di servizio in quanto ne è completamente privo, e d'altronde i dati sull'occupazione degli edifici e lo stato di conservazione dimostrano che il 50% circa del patrimonio edilizio è abbandonato e in condizione di fatiscenza.

Anche in questo centro, come per Fontecchio, sono state previste delle aree di intervento per il recupero ambientale in una delle zone più caratteristiche del borgo e le aree di adeguamento dove ancora è leggibile il carattere difensivo dell'agglomerato.

Inoltre è necessario installare servizi elementari come negozi, farmacia, locali di ritrovo ecc. che oggi mancano completamente. Gli interventi sui singoli edifici o isolati sono gli stessi previsti per Fontecchio.

Lo stato di fatto della frazione di Pagliare, è evidente che dimostra la condizione di abbandono in cui versa l'agglomerato.

Nato a scopo esclusivamente agro-pastorale, il piccolissimo borgo è posizionato in una splendida posizione prospiciente una bella vallata. La totalità degli edifici, ha un valore architettonico-ambientale molto basso; si tratta in effetti di case per lo più a due piani senza nessuna caratteristica adibite ad uso abitazione e ricovero per animali.

L'unica emergenza poteva essere la chiesa ma ormai essa è completamente diruta. Anche per gli altri fabbricati lo stato di conservazione è pessimo. Il 37,5% è un rudere la stessa percentuale ha una cattiva conservazione mentre il 5% è ristrutturato o in via di ristrutturazione.

Quest'ultimo dato, dimostra una certa volontà dei proprietari a riappropriarsi di questo luogo. Infatti, esso, isolato dai centri più vicini, in un ambiente ancora intatto dove è consuetudine trovare animali allo stato libero offre possibilità ricreative e di svago. È proprio questo il fattore che si è voluto privilegiare, assegnando all'agglomerato una funzione ricettiva-turistica ed agrituristica.

Tale obiettivo, in linea con quelli del P.R. costituirà u[n] esempio unico non solo per il Comune, ma per l'intero circondario, venendosi a configurare come grosso fattore di richiamo per il turismo.

Se un tale fine fosse portato a termine, senza dubbio i benefici economici e sociali si ripercuoterebbero in maniera inequivocabile su tutto il Comune.

A questo proposito sono stati previsti adeguamenti ambientali con l'istallazione di servizi comuni e interventi di ristrutturazione anche con modifica volumetrica e di completamento per favorire il rifiorire del piccolo centro.

Classificazione	Descrizione	Intervento ammesso
A1	Edificio con pregevole carattere architettonico. Edificio che ha concorso in maniera significativa alla edificazione del borgo	Restauro conservativo e bonifica igienica
A2	Edificio con pregevole carattere ambientale	Ristrutturazione con o senza trasformazione tipologica, senza sconvolgere la distribuzione planimetrica.
A3	Edificio con carattere inferiore o con perdita di valore per gli interventi di ristrutturazioni subiti	Ristrutturazione statica, igienica, distributiva
A4	Edifici privi di valori o nuovi	Ristrutturazione volumetrica in linea con l'ambiente circostante

Tabella 1. Classificazione degli edifici in zona A, in rapporto alla valenza architettonica, storica e ambientale.



Figura 1. VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI DEL CAPOLUOGO

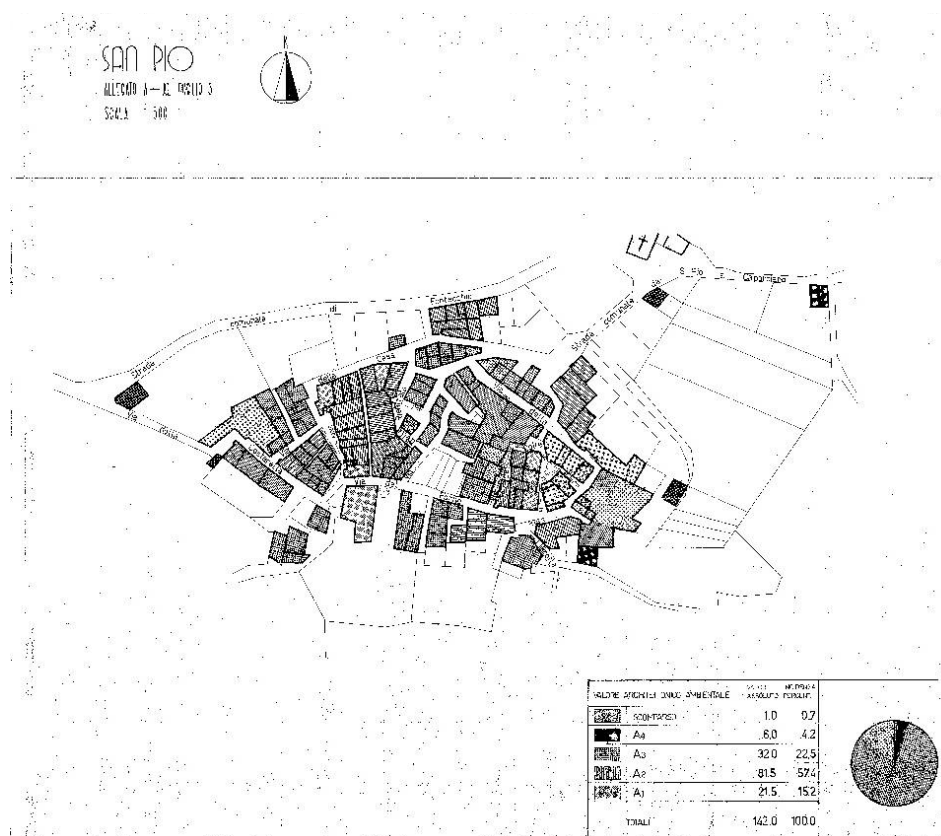


Figura 2. VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI DI SAN PIO DI FONTECCHIO

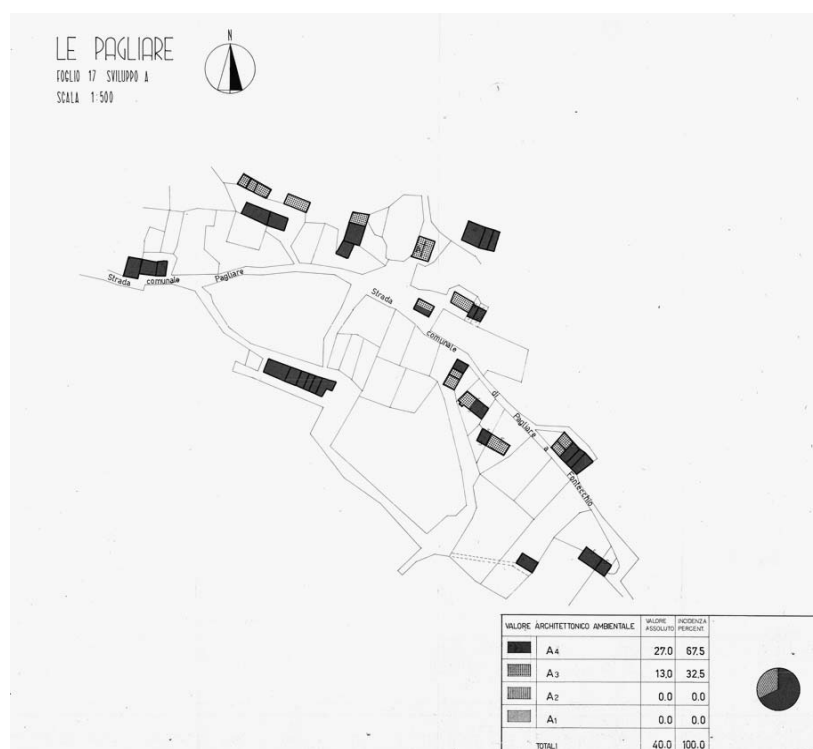


Figura 3. VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI DELLE PAGLIARE DI FONTECCHIO

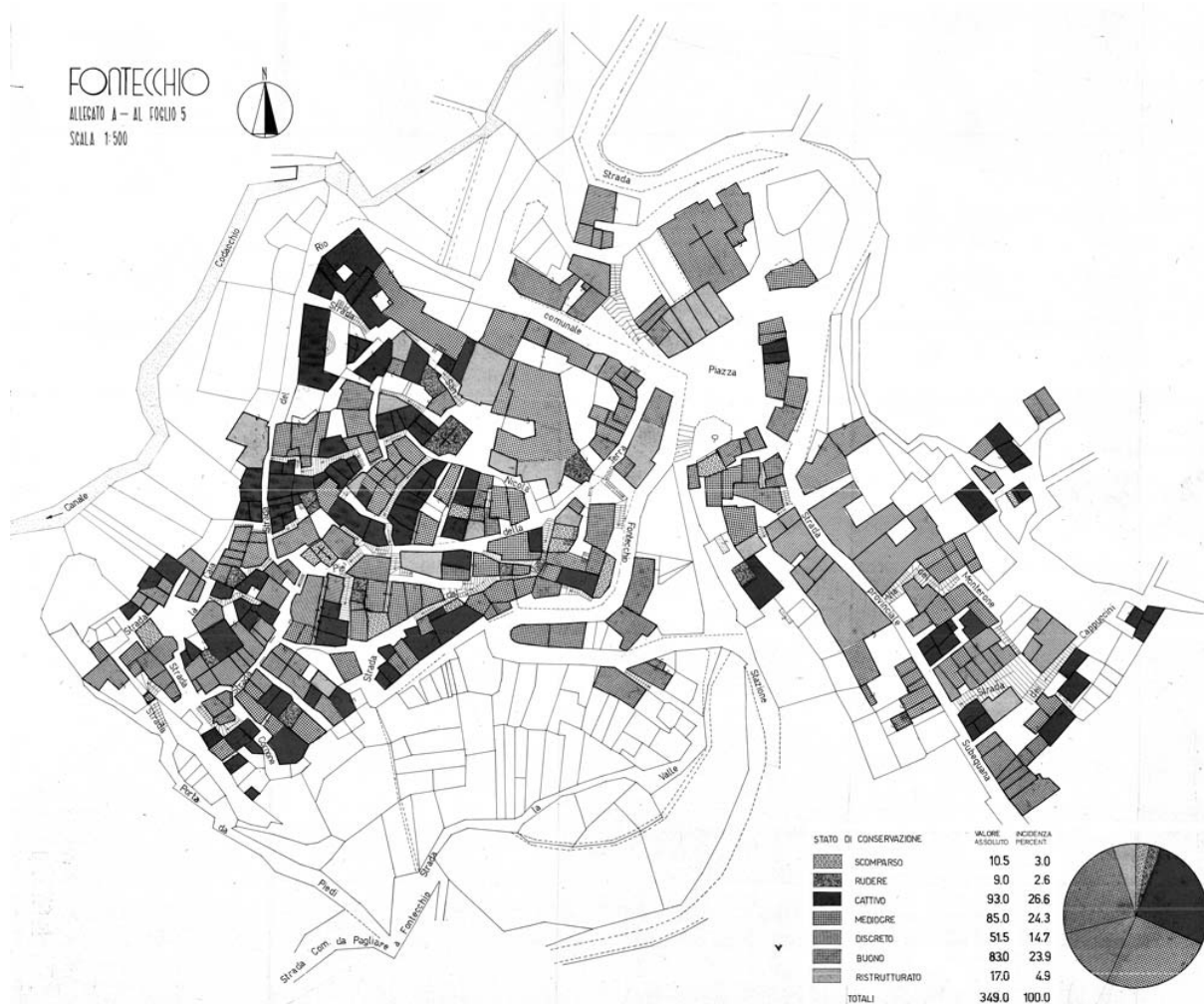


Figura 4. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI NEL CAPOLUOGO

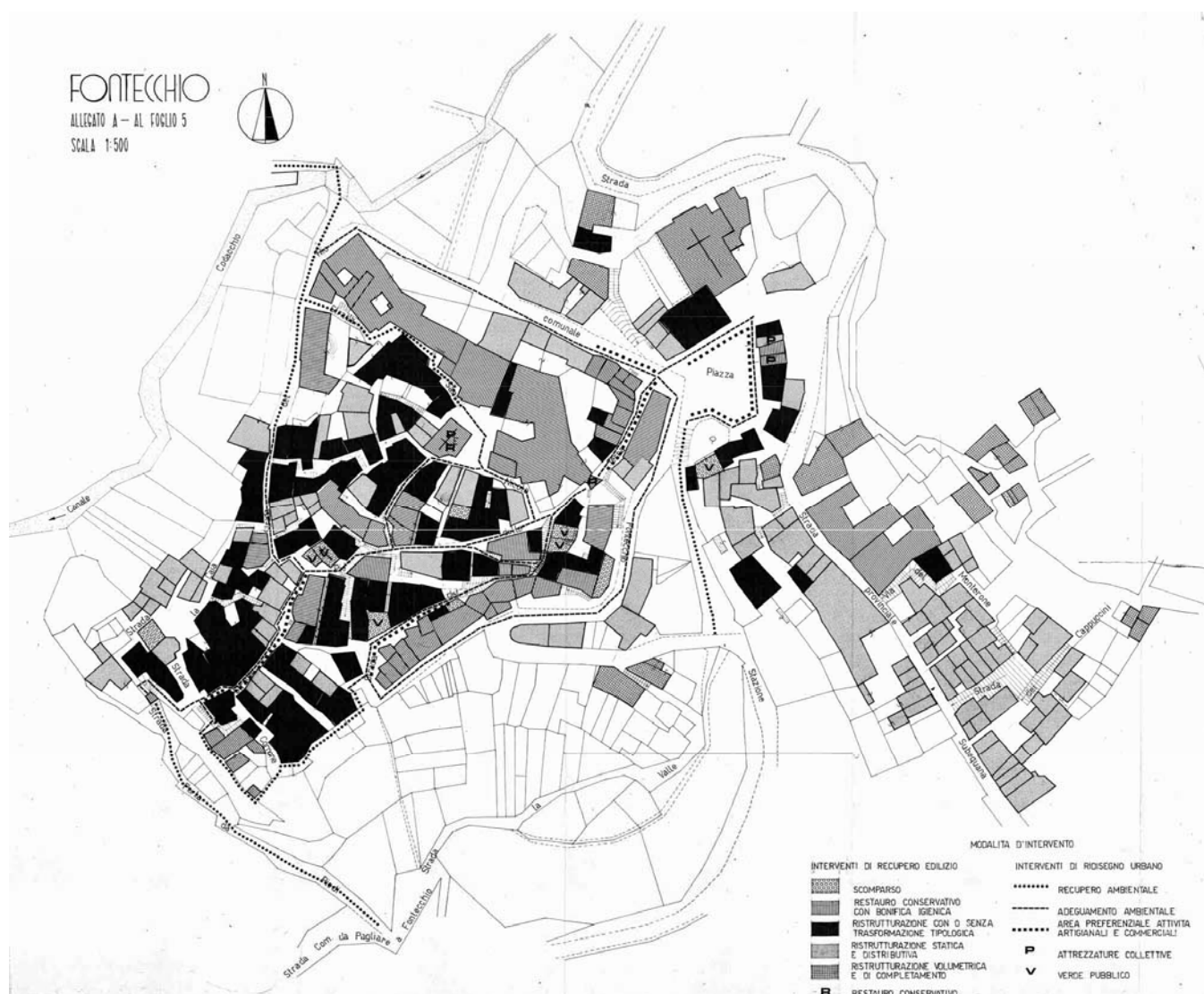


Figura 5. MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTE PER GLI EDIFICI DEL CAPOLUOGO

ORIENTAMENTI GENERALI

**per la definizione degli interventi di ricostruzione post-sismica
nella aree soggette a Piano di Recupero nel Comune di Fontecchio**

1- Principali tipi di intervento

In applicazione della legislazione nazionale, i principali interventi di trasformazione edilizia sono fissati nei seguenti tipi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia
- demolizione
- recupero e risanamento delle aree libere.

1.1 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di “manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.2 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:

a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici senza modificarne la posizione e la quota ed in particolare:

- porzioni limitate di muratura portante senza modificarne la posizione ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (mattoni pieni, blocchi di pietra, ecc.)
- porzioni limitate di solai piani e di copertura che presentano solo alcuni elementi strutturali fatiscenti senza modificarne la posizione e la quota ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (travi, travetti in legno, tavole, ecc.);

b) le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. La manutenzione straordinaria, qualora riguardi interventi strutturali, non si applica agli edifici sottoposti ai seguenti interventi edilizi:

- restauro “scientifico”
- restauro e risanamento conservativo tipo “A”.

1.3 - Restauro “scientifico”

1. Gli interventi di restauro “scientifico” riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati.

2. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

1.4 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno di sottocategorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

a) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

1.5 Ripristino tipologico

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

1.6 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

4. I tipi di intervento della categoria "ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2) Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi

3) Contestualizzazione degli edifici incongrui

Si definiscono incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali, o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico-ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono.

Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale.

Gli interventi di contestualizzazione degli edifici incongrui sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, senza aumento del volume complessivo, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, per i quali vengono assunti gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nelle unità edilizie adiacenti e/o nell'isolato, al fine di conseguire una nuova organizzazione tipologica e funzionale compatibile con il tessuto edilizio circostante, rinvenibile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la riorganizzazione, compatibile con l'area di intervento considerata, di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, il riordino dei sistemi strutturali, dei collegamenti verticali ed orizzontali, del sistema delle aperture, dei materiali, dei paramenti murari e delle finiture secondo criteri coerenti con l'edificato storico;
- la ricomposizione unitaria, secondo i criteri fissati al punto precedente, dei corpi secondari ed accessori, nel rispetto del rapporto "costruito - area libera" proprio del tipo edilizio considerato.

1.7 - Demolizione

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

2. Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

1.8 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Esempio di orientamenti progettuali generali per gli interventi edilizi su edifici di Tipo 1

<i>interventi disciplinati</i>	Tipo 1A	Tipo 1B	Tipo 1C	Tipo 1D
restauro	sì	sì	sì	(sconsigliato)
risanamento conservativo	solo negli edifici non vincolati	sì	sì	
ristrutturazione interna	no	limitata ad ambienti privi di valore, eseguita con opere tradizionali e senza alcun riflesso sulla configurazione generale interna ed esterna	eseguita con opere tradizionali e senza alcun riflesso sulla configurazione generale esterna	sì (anche ristrutturazione generale)
modifiche della configurazione generale esterna e della stereometria complessiva	no, ma vanno eliminate le superfetazioni	no, ma vanno eliminate le superfetazioni	no, ma vanno eliminate le superfetazioni	limitate e solo purché si intervenga con opere tradizionali e per produrre configurazioni conformi alle partiture architettoniche tradizionali degli edifici di tipo 1B
aumento delle volumetrie	no	no	no	no
aumento delle superfici coperte	no	no	no	no
aumento delle superfici utili mediante modifica delle altezze nette interne	limitatissimo, solo in ambienti privi di pregio e senza alcun riflesso sui front	solo in ambienti privi di valore e senza riflessi sui fronti	solo in ambienti privi di valore e senza riflessi sostanziali sui fronti	sì
cambiamento delle destinazioni d'uso	solo se compatibili con le tipologie edilizie, l'accessibilità e i caratteri dei luoghi (negli immobili residenziali SU max per usi non abitativi = 50% della SU totale)	per usi non abitativi con SU max = 50% della SU totale e solo se compatibili con le tipologie edilizie, l'accessibilità e i caratteri dei luoghi	per qualsiasi uso purché compatibile con le tipologie edilizie, l'accessibilità e i caratteri dei luoghi	per qualsiasi uso purché compatibile con l'accessibilità e i caratteri dei luoghi
modifica del numero e della taglia delle unità immobiliari	no	senza alterare i caratteri tipologici complessivi	anche creazione di nuove unità immobiliari	anche creazione di nuove unità immobiliari
inserimento di nuovi impianti tecnologici	senza alterare i caratteri architettonici e tipologici complessivi o intaccare strutture di pregio	senza alterare i caratteri tipologici complessivi o intaccare strutture di pregio	senza alterare i caratteri tipologici complessivi o intaccare strutture di pregio	sì
cambiamento del sistema distributivo interno	no	senza alterare i caratteri tipologici complessivi	senza alterare i caratteri tipologici complessivi	sì
modifica dell'altezza dei prospetti	no	no	no	no
chiusura di vani esistenti nei prospetti o riapertura di nuovi vani	solo per ripristinare situazioni documentate	solo per ripristinare situazioni documentate o per ragioni statiche	solo per migliorare le prestazioni interne nel rispetto dei caratteri compositivi generali o per ragioni statiche	sì, purché si intervenga con opere tradizionali e per produrre configurazioni conformi alle partiture architettoniche tradizionali degli edifici di tipo 1B
apertura di nuovi vani nei prospetti	no	no	no	
modifica della foggia e degli andamenti dei tetti	no	solo per ripristinare filologicamente situazioni preesistenti documentate	solo per ripristinare filologicamente situazioni preesistenti documentate	
inserimento di finestre in falda	no	solo per recuperare i sottotetti ad uso abitativo	solo per recuperare i sottotetti ad uso abitativo	solo per adibire i sottotetti ad uso abitativo

2 - L'intervento sul costruito storico nel Comune di Fontecchio

L'obiettivo prioritario di ogni intervento nelle zone A (Centro Storico) di Fontecchio (sia nel Capoluogo che nelle frazioni) deve essere quello di conservare e valorizzare gli elementi storici, artistici ed ambientali, limitare intervenire sulle situazioni di degrado e di obsolescenza, incentivare l'insediamento della residenza e di quelle attività compatibili con il ruolo e la natura del centro storico stesso.

Tutti gli edifici presenti nel perimetro del Piano di Recupero devono essere valutati sotto i due principali aspetti (architettonico e strutturale) e la regolamentazione degli interventi edilizi che vi si possono realizzare è articolata con il medesimo concetto.

Le indicazioni che il Regolamento tende a definire per orientare le scelte di progetto, nascono a partire da una lettura del costruito storico volta all'identificazione delle specificità e delle qualità architettoniche, storico-artistiche, insediative, documentarie e ambientale dei manufatti, nonché delle funzioni di cui sono capaci e/o alle quali sono assegnati.

E' quindi possibile individuare tre situazioni:

- immobili la cui conformazione attuale si è determinata sostanzialmente prima del dopoguerra (tipo 1);
- edifici sorti o profondamente alterati successivamente ai precedenti (Tipo 2);
- tutti i "fabbricati minori" di carattere accessorio (tipo 3).

Ai fini del recupero e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente il Piano di Recupero dedica la maggiore attenzione agli organismi di tipo 1, ubicati in zona "Centro Storico", le cui diverse caratteristiche vanno dunque precisate meglio anche in rapporto alle modalità di intervento ammesse.

Gli **edifici di tipo 1A** presentano un **elevato valore "monumentale"** ovvero storico-architettonico e sono caratterizzati da interventi di sola conservazione.

Gli **edifici di tipo 1B** rappresentano il costruito storico "minore", cioè l'insieme delle abitazioni storiche che hanno assunto la veste attuale prima dell'avvento delle tecniche del cemento armato, che improntano ancora coralmente il volto tradizionale della città e che concorrono a determinare molti importanti aspetti dell'identità locale. Questa edilizia tradizionale civile corrente - pur non sempre dotata di elevate qualità architettoniche (per quanto spesso modificate da interventi più o meno inopportuni) costituisce un vasto patrimonio edilizio che ha un importante valore sotto il profilo testimoniale, ambientale, paesaggistico, insediativo e finalmente affettivo. Quindi - nel quadro di una conservazione attiva e laddove ciò non è già avvenuto - va sempre recuperata e valorizzata anche funzionalmente, mantenendo tutti i suoi tipici connotati e rafforzando quelle reciproche relazioni fra singoli individui edilizi che determinano le caratteristiche del tessuto urbano nell'ambito del Piano di Recupero.

Gli **edifici di tipo 1C** sono quelli che, anche in tempi anche lontani, ospitavano attività produttive della tradizione locale. Alcuni di questi **organismi storici "speciali"** sono abbandonati e versano in condizione pessima, così come sono degradati i siti che occupano. In ogni caso si tratta di presenze di elevato valore tipologico, insediativo e testimoniale dell'antica cultura cittadina, e quindi i loro volumi vanno attentamente conservati, recuperati e valorizzati mirando a reinserirli nella vita urbana, ovviamente con nuove funzioni più congrue e interessanti, anche tenendo conto delle posizioni occupate. A tal fine si contemplan le stesse iniziative e i medesimi disposti previsti per gli edifici di tipo 1B, adattati però alle specifiche circostanze e cioè al fatto che in questo caso si tratta di volumi non conformati originariamente per accogliere abitazioni né altre funzioni tipiche della contemporaneità - se non marginalmente e sporadicamente - con corpi di fabbrica semplici e quindi poco profondi, e che il loro stato di degrado (dove non è già intervenuto il recupero) è assai più grave, sicché risulta più problematico coniugare la medesima esigenza di conservazione volumetrica, tipologica, architettonica ecc. con quella di un riuso degli spazi recuperati, che sarà certamente tanto più probabile quanto più lo stato attuale verrà trasformato.

Gli **edifici di tipo 1D** sono **edifici in pessimo stato di conservazione** sorti anch'essi prima dell'avvento delle tecniche del cemento armato e quindi tradizionali, ma oggi privi (o ormai del tutto privati) di qualsiasi tratto in cui si manifesti l'impronta civile del centro cittadino, per cui la loro configurazione e il loro aspetto non sono conformi alle esigenze del centro storico contemporaneo.

Benché in genere versino in cattive condizioni sotto ogni profilo e spesso risultino malamente alterate, anche queste testimonianze del passato non vanno perdute, in particolare i loro pur modesti volumi, i quali meritano di essere conservati e recuperati, magari quali nuclei di edifici resi più adatti alle necessità abitative di oggi e quindi interamente rinnovati. Pertanto, come nel caso degli organismi di tipo 1C, si mira a reinserirli

nella vita del centro storico dotandoli di migliori capacità prestazionali, tenendo conto che le posizioni occupate sono spesso assai interessanti.

Anche qui dunque si contemplan le stesse possibilità d'intervento e i medesimi disposti contemplati per gli organismi di tipo 1B, in questo caso adattati al fatto che si tratta di recuperi che possono essere realizzati in parte consentendo almeno un eventuale ripensamento delle superfici utili.

LINEE GUIDA per la definizione degli interventi di ricostruzione post-sismica nella aree soggette a Piano di Recupero nel Comune di Fontecchio

PREMESSA

Negli anni recenti, l'interesse delle discipline della tutela e della conservazione delle preesistenze storiche e architetliche si è ampliato dal campo dei singoli e isolati monumenti a quello più vasto dei beni culturali. "Una riflessione più attenta degli storici sui concetti di documento e di monumento ha teso a identificare i due termini, riconoscendo ad ogni documento del passato la dignità di monumento, in grado di trasmettere memoria dei fatti, della vita e delle idee dei predecessori".¹

Nella individuazione del patrimonio da tutelare e nella definizione delle scelte relative ai modi di intervento su di esso, acquista una importanza determinante lo studio dei rapporti tra singolo bene e complesso della società nella quale esso è inserito.

L'intervento sui "centri storici minori" deve avere innanzitutto l'obiettivo di una riappropriazione del "significato reale", partendo quindi dallo studio puntuale della consistenza materica del manufatto, approfondendo i rapporti stratigrafici presenti nel palinsesto costruttivo tramandato dal passato.

Le tecniche costruttive, i materiali, le modalità di lavorazione, le trasformazioni legate ai mutamenti sociali, gli aspetti cromatici, sono solo primi elementi da rilevare che costituiscono il bene da conservare e tramandare al futuro. La conoscenza del manufatto "non è quindi un aspetto che riguarda solo le parti ritenute rappresentative e privilegiate, e tanto meno conoscenza di sue immagini amateriche e atemporali (come astratte permanenze indifferenti allo scorrere del tempo)"², ma piuttosto studio della effettiva consistenza.

In tal senso il progetto di conservazione sarà orientato a garantire la persistenza del contesto fisico, a mettere al sicuro la consistenza materica del manufatto. Attraverso progressive operazioni di conoscenza, si può quindi giungere all'intervento progettuale che riduca l'azione di sostituzione dei materiali ed al consolidamento delle strutture, cercando di rendere massima la permanenza, che rappresenta quello specifico che la storia ha consegnato in uso. Una azione progettuale orientata all'aggiunta con cautela e compatibilità, non sottraendo materia al contesto ma garantendo la possibilità di "ri-abitare luoghi" comprendendone le singolarità e le specificità.

OBIETTIVI GENERALI

Gli interventi regolati dalle presenti Linee Guida interessano le finiture esterne degli edifici considerate nel loro complesso, delle quali si richiede dettagliatamente la definizione dello stato di fatto e le scelte di intervento per i fronti degli edifici. Sono quindi anche compresi gli interventi di coloritura e tinteggiatura dei prospetti, di conservazione, esecuzione di intonaci e rivestimenti di facciata e di elementi architettonici e decorativi diffusi o anche isolati.

Dovrà quindi essere consegnata all'Ufficio Tecnico sufficiente documentazione per comprendere la situazione dell'edificio nel suo insieme, l'inserimento con i manufatti adiacenti ed in particolare tutti gli elementi di facciata che lo caratterizzano.

Ciò avverrà tramite la presentazione di adeguato materiale fotografico e la specificazione dei codici dei colori che si utilizzeranno, considerando eventuali accostamenti cromatici in caso di rilievi, cornici dipinte o di un articolato disegno di facciata.

In seguito alla presentazione della documentazione, il tecnico incaricato dal Comune potrà effettuare un sopralluogo per rilevare eventuali tracce di colorazione esistente e di decorazioni e, durante tutta la durata dei lavori e nei sei mesi successivi, potrà svolgere controlli per verificare la qualità del materiale e la rispondenza del colore con quello indicato nelle elaborazioni progettuali.

Gli elementi storici di facciata dovranno essere mantenuti e conservati adeguatamente. L'eventuale loro momentanea rimozione, per consentire l'esecuzione dei lavori di recupero della facciata e/o per il loro restauro, potrà essere fatta solo dopo puntuale rilievo grafico e fotografico. Prima della dichiarazione di fine lavori, tali elementi dovranno essere ricollocati esattamente nella loro posizione originaria.

¹ M. Boriani, L. Scazzosi (a cura di), *Natura e architettura. La conservazione del patrimonio paesistico*, Città Studi Edizioni, Milano, 1994.

² M. Dezzi Bardeschi, *Restauro: punto e da capo*, Franco Angeli, Milano, 1992.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale (fatti salvi impedimenti di carattere tecnico e/o economico secondo una valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale) di prescrivere l'eventuale rimozione di materiali o finiture aggiunte in epoca recente (in conflitto con la configurazione formale ed architettonica dell'edificio e dell'ambiente circostante) o la conservazione.

Le facciate caratterizzate da materiali e tecniche costruttive tradizionali, dovranno preferibilmente essere conservate con gli stessi materiali e con le stesse tecniche originarie, tenendo conto dell'evoluzione che tali tecniche hanno subito nel corso del tempo. L'intervento sui fronti edilizi, dovrà privilegiare la conservazione degli elementi materici e delle risorse stratigrafiche.

Quando la perdita dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale o di interesse storico, il progetto della facciata dovrà prevederne la conservazione a vista in modo da renderne leggibile l'evoluzione costruttiva.

1 - Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbozzati, nonché ciottoli, pietrame irregolare, materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia storica: di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura.

Per i paramenti murari è consentita la ristilatura dei giunti di malta e la successiva ripresa delle rispettive fughe. Tale intervento non dovrà essere generalizzato, ma limitato ai tratti maggiormente degradati. La sigillatura dei giunti dovrà essere fatta con malte opportunamente selezionate (escludendo quelle a base di cemento) senza generare una copertura cromatica o integrale degli elementi lapidei, seguendo quindi con cura le diverse pezzature, le integrazioni, gli elementi lignei eventualmente presenti e consentendo al contempo una lettura dei molteplici processi di aggregazione e sostituzione costruttiva succedutasi nei secoli (palinsesto stratigrafico).

Non dovranno essere rimosse o alterate le tracce di frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

Sulle opere in pietra e su tutti i rivestimenti in genere è vietata la tinteggiatura.

Le superfici in pietra andranno pulite mediante microsabbatura, qualora non presentino lavorazioni superficiali che possano essere compromesse dall'azione meccanica del processo di sabbatura, oppure da acqua deionizzata nebulizzata a pressione con l'aggiunta di specifici detergenti neutri, qualora sia necessaria un'azione che non modifichi le superfici.

Sulle pietre ripulite, sarà possibile applicare una protezione mediante impregnatura con prodotti adeguati, purché trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali e soprattutto in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

Ove nella controfaccia corrispondano superfici dipinte o altrimenti decorate, gli interventi dovranno essere realizzati con le necessarie cautele.

Per un corretto mantenimento del paramento a faccia vista si dovrà provvedere al consolidamento delle parti lesionate purché si provveda con le modalità idonee ad evitare l'alterazione della faccia a vista.

E' consentita l'installazione di tiranti metallici e di relativi paletti o piastre di ancoraggio semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature.

2 - Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

Nelle facciate esterne dovrà essere conservato, ove se ne presenti traccia, il paramento intonacato con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o civile.

Nel caso sia ampiamente giustificata l'impossibilità del mantenimento dell'intonaco esistente, si potrà provvedere alla demolizione e rifacimento degli intonaci e relative tinteggiature. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di intonaco esistente opportunamente scelto tra le parti meglio conservate che verrà debitamente considerato e che costituirà riferimento fino alla definitiva sostituzione. Dovranno realizzarsi intonaci a finitura superficiale in grado di garantire e conservare una buona traspirabilità alle murature.

Gli edifici del centro storico che necessitano di tinteggiatura, quest'ultima dovrà essere realizzata esclusivamente con tinte a base di calce e, nel caso vengano impiegati intonaci colorati, dovranno essere

anch'essi a base di calce. E' inoltre ammesso l'uso di tinte ai puri silicati, a patto che sia data una seconda mano a velatura e garantito l'effetto morbido e patinato e non uniforme della facciata. Non sono in alcun caso ammessi intonaci plastici, nè lisci nè a rilievo.

Le facciate storiche attualmente verniciate con tinte acriliche o ricoperte da intonaci plastici, dovranno essere sottoposte a lavaggio con acqua deionizzata previo intervento di asporto della pellicola di vernice o di intonaco plastico, prima di procedere all'esecuzione dei restauri degli intonaci e delle coloriture a base di calce.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno quindi essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti tradizionali ed esclusivamente sulla base delle tracce conservate fino ad oggi.

Lo spessore dei nuovi intonaci dovrà essere tale che non risulti in ogni caso modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria.

In presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura.

3 - Elementi architettonici decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista.

Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti gravemente deteriorate consentendo però la riconoscibilità dell'intervento contemporaneo.

Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nell'esatta collocazione precedente, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi.

La pulitura, in particolar modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti.

4 - Elementi architettonici decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente.

Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati con operazioni di ripulitura e consolidamento.

Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio faccia vista, così come le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro dovranno essere conservate, se possibile, avvalendosi di maestranze specializzate, realizzando almeno quanto indispensabile per evitare un ulteriore degrado.

5 - Aperture di prospetto ed elementi di contorno.

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio.

Dovranno di conseguenza essere conservati e restaurati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le ghiera, le mensole e ogni altro elemento realizzato a raso o in aggetto.

Per esigenze di miglioramento strutturale o funzionale è consentita la tamponatura delle aperture medesime, opportunamente arretrata e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni preesistenti.

Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita di norma la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti.

6 - Impianti e canalizzazioni. Elementi di gronda e pluviali.

Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari ed altri materiali ed apparecchiature tecniche sui prospetti, balconi e coperture e in genere lungo le strutture perimetrali esposte alla vista pubblica, né all'interno di corti o lungo prospetti su vie secondarie che siano connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti e di particolare pregio.

Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in ferro battuto; non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.

Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani e cavedi, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale tinteggiato nello stesso colore del paramento.

Per i cavi esterni si acconsente il ripristino degli esistenti, predisponendo gli impianti interni (opportunamente evidenziati nelle tavole progettuali) in modo da poter agilmente prevedere la successiva eventuale connessione alla nuova rete dei sottoservizi.

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati a sezione circolare in rame. Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto e opportunamente distanziati da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento a loro parallelo.

7 - Infissi vetrati e serramenti.

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere finestrate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale, dovranno essere restaurati e, se strettamente necessario, sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo (previa giustificazione opportuna).

Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate di origine medievale, quelle munite di grate e inferriate in ferro lavorate a mano e quelle con cornici modanate.

Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti di porte e portoni di tipo tradizionale.

In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti, è consigliato l'utilizzo di materiali tradizionali, evitando l'utilizzo di materiali e colori difforni dalla caratterizzazione architettonica dei fronti urbani.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiate a mano, o comunque di fattura artigianale.

8 - Balconi e aggetti orizzontali.

Dovranno essere conservati (con le necessarie opere di consolidamento e restauro) i balconi, le strutture ed i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, dei fronti e dei cortili interni realizzati con mensole in pietra, in mattoni, in ferro lavorato a mano e con tecniche tradizionali.

Oltre a tali sostegni, dovranno essere conservati i relativi impalcati in lastre di pietra o archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

Potranno essere mantenuti balconi e interventi recenti solo previa verifica della corrispondenza con il dato catastale. Dovranno essere eliminati o consolidati, compatibilmente con la struttura dell'edificio, gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla struttura stessa.

9 - Coperture tradizionali a falde inclinate.

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio o tavolato, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri di tali coperture; dovrà essere conservata la conformazione esistente e la reciproca disposizione delle falde, nonché raccordi, pendenze e quote di imposta.

Per la riparazione dei danni, il consolidamento e il miglioramento ai fini antisismici, si dovrà provvedere secondo le necessità ai seguenti interventi:

- interventi localizzati di consolidamento, o sostituzioni della grossa o media orditura ammalorati, fatiscenti o comunque insufficienti;
- ancoraggi e collegamenti reciproci delle orditure con i muri perimetrali e con le strutture complanari contigue;
- eliminazione e riduzione degli effetti delle strutture spingenti.

Sia in caso di restauro e di completa sostituzione, non potranno di norma essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione dello stesso.

I manti di copertura esistenti potranno essere revisionati o, qualora sia necessario, completamente rifatti, con l'impiego di coppi e controcoppi corrispondenti per colore e dimensione a quelle esistenti.

Non è consentita sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazze con nuovi volumi emergenti (né l'installazione di pannelli solari, antenne paraboliche, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti).

Dovranno essere conservati (solo previa verifica della corrispondenza con il dato catastale) eventuali abbaini, torrette, terrazze, comignoli, frontespizi, o altri corpi emergenti propri dell'edificio esistente. Tali elementi dovranno in ogni caso essere opportunamente ancorati e collegati alle strutture di appoggio e, se necessario, controventate.

10 - Terrazze e coperture piane.

In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, conservando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse.

11 - Scale esterne.

Sono da conservare tutte le scale esterne situate lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne. Allo stesso modo dovranno essere conservati e restaurati i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizio. Le strutture in muratura intonacata, in pietra conca o in mattoni a faccia vista dovranno essere consolidate con le specifiche tecniche in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali.

12 - Archi, volte e sistemi archi voltati.

Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura presenti nei prospetti esterni dovranno essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando o riducendo le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non sono già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di adeguati dispositivi. In caso di volte localmente depresse o lesionate, si dovrà ovviare a tali condizioni, eliminando o riducendo le cause.

INDICAZIONI per la fase pre-istruttoria dei progetti di ricostruzione post-sismica nella aree soggette a Piano di Recupero nel Comune di Fontecchio

PREMESSA

Lo strumento schedo grafico “Conoscenza del manufatto e orientamenti progettuali” consente di comporre lo stato di fatto con le scelte di progetto a partire da una lettura per elementi architettonici e costruttivi.

FRONTESPIZIO

COMUNE DI FONTECCHIO (AQ) - UFFICIO TECNICO

con la collaborazione di L&S snc - Politecnico di Milano

Laboratorio Ricostruzione Fontecchio

Strumento schedografico

Conoscenza del manufatto e orientamenti progettuali

Integrativa al Piano di Recupero per le aree A (centro storico)

LOCALITA'	
AGGREGATO	
NUMERO DI UNITA' STRUTTURANTI	
PROGETTISTA	
PRESIDENTE del CONSORZIO	
Data Consegna	

RILIEVO SCHEDOGRAFICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI – ABACO

Per ciascun elemento costruttivo presente all'interno dell'aggregato è richiesta una descrizione sintetica atta a definire le caratteristiche principali (tipologia costruttiva)

RILIEVO SCHEDOGRAFICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI - ABACO

1	RINIVIA ESTERNA
FE1	
FE2	
FE3	
FE4	
FE5	
2	MANTO DI COPERTURA
MC1	
MC2	
MC3	
MC4	
MC5	
3	GRONDA
GR1	
GR2	
GR3	
GR4	
GR5	
4	PLUVIALE
PL1	
PL2	
PL3	
PL4	
PL5	
5	COMIGNOLO
CM1	
CM2	
CM3	
CM4	
CM5	

NOTE relative alle MODALITA' DI INTERVENTO

Per ciascun elemento costruttivo, si sono individuati orientamenti progettuali, al fine di poter delineare speditivamente le scelte architettoniche, in accordo con le Linee Guida.

Paramento murario esterno

- 1 Pulitura
- 2 Consolidamento
- 3 Integrazione
- 4 Rifacimento (stessa tipologia)
- 5 Sostituzione (nuova tipologia)
- 6 Rimozione
- 7 Protezione
- 8 Aggiunta di nuova finitura
- 9 Altro.....
- 10 Nessun intervento

Manto di copertura

- 1 Manutenzione ordinaria
- 2 Sostituzione locale
- 3 Sostituzione integrale
- 4 Rifacimento locale
- 5 Rifacimento integrale
- 6 Altro.....
- 7 Nessun intervento

Gronda e Pluviale

- 1 Pulitura
- 2 Integrazione
- 3 Rimozione
- 4 Sostituzione
- 5 Tinteggiatura
- 6 Nuova realizzazione
- 7 Altro.....
- 8 Nessun intervento

Comignolo

- 1 Pulitura
- 2 Consolidamento
- 3 Rifacimento (stessa tipologia)
- 4 Sostituzione (nuova tipologia)
- 5 Tinteggiatura
- 6 Aggiunta di nuova finitura
- 7 Altro.....
- 8 Nessun intervento

Si riportano a titolo esemplificativo alcune sezioni della scheda “Conoscenza del manufatto e orientamenti progettuali”

SEZIONE 1 – MANTO DI COPERTURA

LOCALITA'				0		
AGGREGATO EDILIZIO				0		
PROSPETTI ESTERNI						
	STATO DI FATTO			PROGETTO		
1	TIPOLOGIA	COD. COLORE	DEGRADO MATERICO	MODALITA' DI INTERVENTO	COD. COLORE	NOTE
PARAMENTO MURARIO ESTERNO - FINITURA	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
	14					
	15					
	16					

SEZIONE 2 – PARAMENTO MURARIO ESTERNO – FINITURA

LOCALITA'						0
AGGREGATO EDILIZIO						0
PROSPETTI ESTERNI						
		STATO DI FATTO			PROGETTO	
2	TIPOLOGIA	COD. COLORE*	DEGRADO MATERICO	MODALITA' DI INTERVENTO	COD. COLORE*	NOTE
MANTO DI COPERTURA	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
	14					
	15					

SEZIONE 8 – SCALA ESTERNA

8	SCALA ESTERNA	STATO DI FATTO				PROGETTO	
		ELEMENTI	TIPOLOGIA	COD. COLORE	DEGRADO MATERICO	MODALITA' DI INTERVENTO	COD. COLORE
		NOTE					
		A Strut. Portante					
		B Pavimentazione					
		C Parapetto					
		A Strut. Portante					
		B Pavimentazione					
		C Parapetto					
		A Strut. Portante					
		B Pavimentazione					
		C Parapetto					
		A Strut. Portante					
		B Pavimentazione					
		C Parapetto					
		A Strut. Portante					
		B Pavimentazione					
		C Parapetto					

SEZIONE 11 – APERTURA ESTERNA: FINESTRA

11	APERTURA - FINESTRA	STATO DI FATTO				PROGETTO	
		ELEMENTI	TIPOLOGIA	COD. COLORE	DEGRADO MATERICO	MODALITA' DI INTERVENTO	COD. COLORE
		NOTE					
		A Serramento					
		B Davanzale					
		C Cornice					
		D Architrave					
		E Oscuramento					
		A Serramento					
		B Davanzale					
		C Cornice					
		D Architrave					
		E Oscuramento					
		A Serramento					
		B Davanzale					
		C Cornice					
		D Architrave					
		E Oscuramento					

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA FASE PRE-ISTRUTTUORIA**- MATERIALE DIGITALE**

- ☐ **STRUMENTO SCHEDOGRAFICO** (file .xls e .pdf)
- ☐ **RELAZIONE STATO DI FATTO** (file .pdf)
- ☐ **RELAZIONE ORIENTAMENTI DI PROGETTO** (file .pdf)
- ☐ **RELAZIONE ILLUSTRATIVA RILIEVI CROMATICI** (file .pdf)

**PROSPETTO A**

- ☐ **TAVOLA GRAFICA** prospetto in scala 1:100 con simbologia elemento/intervento
- ☐ **SCHEDA EAP - ELEMENTO ARCHITETTONICO PUNTUALE**
-  **INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO** (foto A1, A2, A3)
con planimetria con coni ottici
-  **ELEMENTI COSTRUTTIVI** (strumento schedografico) con particolare attenzione
agli aspetti relativi al rilievo dei cromatismi
 -  **1 – Finiture esterne** (foto 1.1.1, 1.1.2)

es. foto1.1.1 = **ELEMENTO 1** – finiture esterne
TIPOLOGIA 1 – della scheda
FOTO 1,2,3...in riferimento allo stesso elemento
 -  **9 – Balcone** (foto 9.1.1, foto 9.1.2)

es. foto9.1.1 = **ELEMENTO 9** – finiture esterne
TIPOLOGIA 1 – della scheda
FOTO 1,2,3...in riferimento allo stesso elemento

**PROSPETTO B****PROSPETTO C****- MATERIALE CARTACEO**

- Relazione generale stato di fatto
- Scheda “Conoscenza del manufatti e orientamenti progettuali”
- Tavole grafiche prospetti 1:100 con simbologia elemento/intervento
- Relazione illustrativa rilievi colorimetrici
- Relazione degli orientamenti generali di progetto