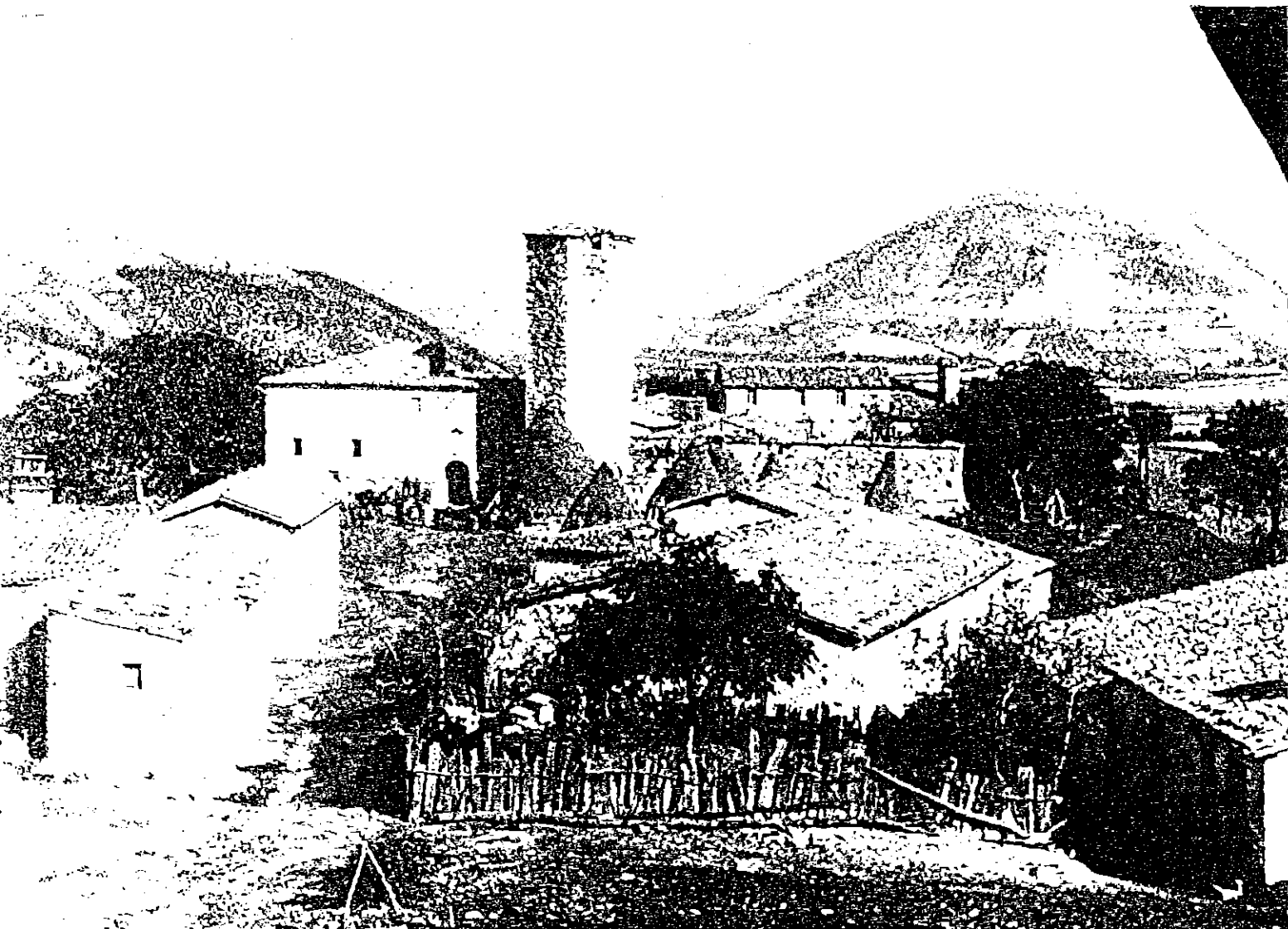


COMUNE DI FOLIGNO

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

POPOLA



PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERA C.C.
N. 78 del 08 APR. 1999

Il Gruppo di progettazione:

Dott. Arch. Paolo Lattaioli - Capogruppo

Dott. Arch. Giulio Campana

Dott. Arch. Gerardo Greco

Dott. Ing. Pierluigi Savelli

Dott. Geol. Maurizio Battistoni-SOILTECNO S.r.l.



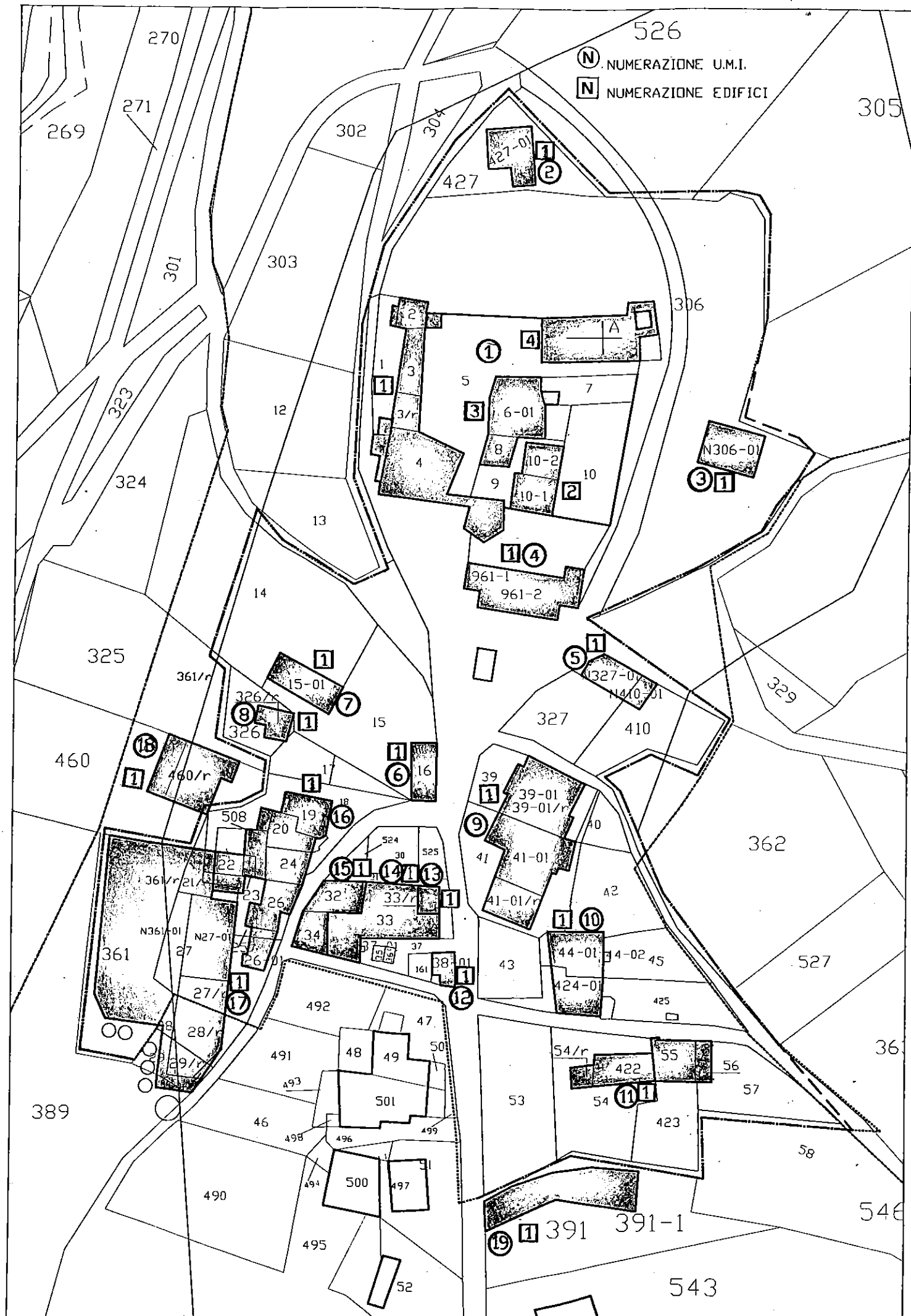
(AGGIORNAMENTO - APRILE 1999)

Sommario:

Art. 1 - Criteri generali d'intervento	pag. 2
Art. 2 - Specifiche tecniche particolari	pag. 4
Art. 3 - Indicazioni generali per edifici alterati	pag. 6
Art.4 - Indicazioni per il recupero delle singole U.M.I.	pag. 6
Art.5 - Zone residenziali "A"	pag. 16
Art.6 - Zone residenziali "M"	pag. 16
Art.7 - Volumi da demolire	pag. 16
Art.8 - Zone di ristrutturazione urbanistica "R"	pag. 16
Art.9 - Prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 17
Art.10 - Prescrizioni per le facciate e per gli elementi dell'arredo urbano	pag. 18



- (N) NUMERAZIONE U.M.I.
 (N) NUMERAZIONE EDIFICI
- COMPLESSO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO
 - EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE TIPOLOGICO URBANISTICO E AMBIENTALE
 - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO
 - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO ALTERATO
 - EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE
 - EDIFICI DI VALORE NON RILEVANTE
- (A) FORTIFICAZIONI
 - (B) EDIFICI MONUMENTALI
 - (C) CASE MEDIOEVALI
 - (D) EDIFICI RURALI
 - (E) PALAZZINE
 - (F) CASEGGIATI URBANI
 - (G) CASE ISOLATE UNI-BIFAMILIARI
- edifici moderatamente alterati
 - edifici mediamente alterati
 - edifici fortemente alterati
 - edifici moderatamente estranei all'ambiente
 - edifici fortemente estranei all'ambiente
 - edifici in contrasto con l'architettura del Castello
 - edifici con destinazioni non compatibili con l'ambiente urbano



Le presenti prescrizioni tecniche integrano e specificano quanto contenuto nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio del Comune di Foligno, a cui si rimanda per tutto quanto in esse non contenuto o non in contrasto.

Art.1) Criteri generali d'intervento

Qualunque intervento deve essere eseguito con l'ottica del "restauro" e pertanto deve tendere alla massima conservazione degli elementi strutturali originari, che abbiano carattere, oltre che di valenza statica, anche tipologica e architettonica, e che dovranno pertanto essere assoggettati a tutti i possibili interventi di restauro statico, ricorrendo alla sostituzione solo nei casi in cui non si riconosca agli elementi stessi alcuna particolare rilevanza sotto i profili sopra indicati, ed in cui non ne sia tecnicamente possibile la conservazione. In caso di sostituzione, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali, della stessa natura degli esistenti e compatibili con l'assetto strutturale dell'organismo edilizio interessato.

Non sono ammessi interventi di consolidamento invasivi e non compatibili con l'organismo strutturale originario, quali, ad esempio, cordoli e irrigidimenti in cemento armato soprattutto se in breccia, sostituzione di strutture in legno con strutture in ferro o c.a. o demolizione di archi e volte, utilizzazione di intonaco armato, ove non strettamente necessario, soprattutto se utilizzato su una sola superficie della struttura da consolidare, secondo quanto di seguito esposto.

Il tutto fatti salvi i casi in cui le tipologie architettoniche e distributive nonché l'assetto statico originari siano stati alterati e compromessi del tutto o in parte, in maniera tale da non consentire operazioni di totale o parziale ripristino; in tali casi dovranno comunque essere messe in atto metodologie di recupero tali da realizzare interventi che si armonizzino con le preesistenze del luogo. In proposito si fa riferimento a quanto particolarmente prescritto all'art. 4 per la U.M.I. n. 4.

Per le tipologie di valenza storica dovranno essere adottati i criteri d'intervento di seguito indicati.

In generale, nelle operazioni di rafforzamento e sostituzione di elementi strutturali è necessario fare attenzione alle caratteristiche fisico meccaniche dei materiali che verranno in contatto con la struttura preesistente, i quali dovranno avere caratteristiche di resistenza e moduli elastici quanto più possibile simili, al fine di ottenere un comportamento statico omogeneo in tutte le componenti strutturali.

Per il consolidamento delle strutture murarie si ritiene necessario utilizzare le seguenti metodologie di intervento:

- in presenza di lesioni ampiamente diffuse, per ristabilire continuità tra gli elementi inerti e le malte fortemente degradate, si ricorrerà alle iniezioni di malta di calce e/o cemento di varia composizione, dalla semplice miscela di acqua-legante in vari rapporti, fino alla malta di acqua-legante-sabbia e ghiaietto, da impiegarsi preferibilmente per "colo"; nel caso di lesioni isolate di dimensioni consistenti si adotterà la tecnica dello scuci e cucì, utilizzando materiali omogenei e di caratteristiche fisico-meccaniche quanto più possibile simili a quelli esistenti;

- nel ripristino dei collegamenti tra i maschi murari, oltre ad utilizzare le tecniche delle iniezioni e dello scuci e cuci, si potrà eventualmente fare ricorso, ove si ritenga necessario, anche a perforazioni armate per un più efficace collegamento con le parti circostanti la zona di intervento.

Gli orizzontamenti e le coperture in ferro o in legno dovranno essere consolidati nel rispetto della loro tipologia, adottando in generale sistemi di irrigidimento leggeri e collaboranti con la struttura esistente, al fine di migliorarne le caratteristiche di resistenza rispetto alle azioni verticali e orizzontali, quali, ad esempio, tavolati, sottili caldane armate e opere simili, oltre ad interventi localizzati intesi a consolidare gli elementi portanti.

Nelle tipologie storiche gli eventuali solai in laterizi e cemento armato o ferro, realizzati più o meno recentemente in sostituzione delle precedenti strutture il legno, dovranno essere rimossi, ripristinando le originarie tipologie costruttive.

Il collegamento tra orizzontamenti e murature di appoggio sarà realizzato mediante le seguenti tipologie di intervento:

- incatenamenti soprattutto ai livelli intermedi;
- collegamenti perimetrali distribuiti tra tavolato o rete della caldana armata e murature perimetrali di appoggio tramite barre di acciaio inserite nella muratura stessa e ad essa collegate con iniezioni di malta cementizia antiritiro;
- cordolature in sommità degli edifici realizzate mediante ricorsi murari di buona e omogenea consistenza, per un efficace collegamento della copertura alle murature sottostanti, da integrare con le tecniche descritte per gli altri orizzontamenti.

I consolidamenti di archi e volte saranno effettuati mediante irrigidimenti con sottile getto di malta cementizia armata e ben collegata alle strutture sottostanti e agli elementi perimetrali, ricostituzione del rinfiango con materiale leggero o ricostituendo, se preesistente, il sistema di impalcato su frenelli; ove sia necessario, e compatibilmente con le caratteristiche architettoniche, si potranno adottare tiranti orizzontali di intradosso o estradosso.

Per quanto riguarda il miglioramento delle caratteristiche di isolamento termico, si potranno adottare elementi isolanti in copertura o su solai di confine tra volumi riscaldati e non, oltre a vetrate isolanti nelle aperture finestrate; non si ritiene opportuno, in genere, alcun isolamento delle pareti, in quanto, per il loro notevole spessore e per la limitata estensione delle superfici finestrate, assicurano una buona inerzia termica ed una bassa trasmittanza unitaria.

Tutti i progetti di recupero dovranno essere corredati da:

- relazione illustrativa della storia dell'edificio, delle sue origini e delle trasformazioni subite nel tempo, con accurata descrizione dello stato di fatto, degli elementi strutturali, tipologici, formali e architettonici e di quanto altro necessario, anche con eventuale documentazione storica d'archivio (catasti storici, documenti, foto e disegni d'epoca ecc.)

- rilievo dello stato attuale in scala non inferiore a 1:100, con planimetrie di tutti i livelli comprese le coperture, prospetti e sezioni nel numero necessario, particolari costruttivi degli elementi architettonici e strutturali significativi in scala adeguata e documentazione fotografica esterna e interna d'insieme e di dettaglio;
- grafici di progetto nel numero minimo di quelli dello stato attuale;
- qualunque altro elaborato necessario alla completa lettura dell'edificio ed alla illustrazione degli interventi di progetto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere caso per caso eventuali elaborati integrativi.

Qualora in corso d'opera si rinvenissero elementi o manufatti di presumibile interesse archeologico, storico-artistico o architettonico, il proprietario o il Direttore dei lavori ne dovrà dare immediata comunicazione al Sindaco, ed i lavori dovranno essere sospesi fino a quando le Autorità competenti non avranno fornito le necessarie indicazioni ed espresso il nulla-osta per la prosecuzione dei lavori stessi.

Art. 2) Specifiche tecniche particolari

Facciate

Indicazioni per le parti originali:

- i paramenti originariamente in vista dovranno essere consolidati e trattati con stuccatura a raso sasso con impasto a base di calce e dello stesso colore della malta originaria;
- per le parti originariamente intonacate, l'intonaco e il tinteggio dovranno essere rifatti esclusivamente con impasto a base di calce, con coloritura del tono delle terre naturali, con esclusione di tinteggi ai silicati, seguendo il piano naturale delle murature;
- per le parti da ricostruire dovranno essere usati possibilmente materiali di recupero o simili, ed utilizzate tecniche tradizionali;
- dovranno essere mantenuti in vista tutti gli elementi significativi esistenti, come portali, cornici, marcapiani, soglie ecc. in cotto o in pietra e decori significativi di ogni genere;
- nelle facciate intonacate è consentito lasciare in vista elementi preesistenti, anche se non più funzionali, solo se non contrastanti con il generale disegno di insieme della facciate;
- la stamponatura di aperture preesistenti o la realizzazione di nuove aperture potranno essere consentite eccezionalmente solo per motivi di carattere strettamente igienico-funzionale, di dimensioni tradizionali e se correttamente inserite nel disegno di insieme delle facciate;
- tutti gli infissi saranno solo in legno naturale, con sportelloni o persiane alla romana del tipo tradizionale;
- i portoncini saranno con specchiature o alla mercantile;

- eventuali catene dovranno avere capichave esclusivamente a paletto;
- tutti gli elementi aggiunti di carattere improprio dovranno essere sostituiti con elementi di disegno tradizionale;
- le aperture modificate in maniera difforme dai tipi tradizionali dovranno essere ridimensionate;
- non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto;

Coperture

- non sono consentite sopraelevazioni;
- le gronde avranno zampini in legno e pannelle (in caso di intervento sulle coperture, eliminare eventuali zampini in cemento esistenti che invece, in caso di mantenimento, dovranno essere mordenzati);
- i manti saranno in coppi e sottocoppi o in tegole e coppi secondo le preesistenze; in caso di interventi sulle coperture, eventuali tegole di altro tipo dovranno essere sostituite; il colore dei nuovi manti dovrà armonizzarsi con quello delle coperture originarie esistenti;
- non sono consentiti lucernari di qualunque tipo;
- sono consentiti abbaini di tipo tradizionale e di piccole dimensioni, solo dove strettamente necessari;
- i canali e i pluviali saranno in lamiera verniciata o in rame, di forma circolare; non sono consentite converse sulle gronde dei timpani, che, se esistenti, dovranno essere rimosse;
- i fumaioi saranno in mattoni con cappello in tegole o pannelle a piramide, o comunque di disegno tradizionale;

Interni

- conservare e consolidare tutti gli elementi caratteristici originali (archi, volte, colonne, solai in legno, scale, architravi in pietra o laterizi ecc.);
- non è consentito demolire archi e volte; i solai in legno, se non recuperabili staticamente, dovranno essere sostituiti con strutture dello stesso tipo, utilizzando possibilmente materiali di recupero.

Elementi esterni

- non sono consentiti muri di sostegno o di sottoscarpa in cemento armato a vista;
- le pavimentazioni esterne saranno di tipo e materiali tradizionali, anche con eventuale recupero degli esistenti;
- mantenere le recinzioni tipiche; non è consentito per le nuove recinzioni l'uso del cemento armato o di elementi prefabbricati;
- gli elementi di illuminazione esterni saranno di tipo e disegno tradizionali.

Art. 3) Indicazioni generali per gli edifici alterati

- per gli edifici intonacati che hanno subito alterazioni tipologiche e formali irreversibili, in cui non fosse opportuno demolire l'intonaco esterno, si dovrà provvedere quanto meno ad una ritinteggiatura ai silicati, sul tono delle terre naturali;
- eventuali zampini in cemento dovranno essere trattati con velatura di colore terra scura;
- eliminare infissi in alluminio o in ferro e ridimensionare, ove possibile, aperture di forma e dimensioni non conformi ai tipi tradizionali; eventuali porte in ferro dovranno essere sostituite o rivestite con ante in legno naturale;
- sostituire altri elementi, quali inferriate, ringhiere, cancelli, fumaioli ecc. con elementi di disegno tradizionale, ove non conformi.

Art. 4) Indicazioni per il recupero delle singole U.M.I.

Il presente articolo descrive singolarmente le U.M.I. danneggiate dal sisma (caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive e stato di danneggiamento) e indica gli interventi compatibili e necessari al recupero strutturale e architettonico degli edifici e delle aree di loro pertinenza.

Tipologie degli interventi come definite dal Regolamento Edilizio:

RC - restauro e risanamento conservativo

MS - manutenzione straordinaria

R1-R2-R3-R4- ristrutturazione edilizia

U.M.I. n. 1 – Il Castello

Il Castello conserva ancora intatti i principali caratteri tipici della fortificazione medievale, di forma quasi perfettamente quadrata delimitata da alte mura in parte a scarpa, con due torri angolari di guardia verso valle e l'alta torre pentagonale sul lato opposto, a fianco della porta d'ingresso.

L'interno è caratterizzato dalla presenza della corte e dei vari edifici che la circondano, ed in particolare:

- la parte a sinistra dell'ingresso è occupata dalla mole del palazzetto padronale, rimaneggiato presumibilmente nel XVIII secolo;
- sul lato sinistro delle mura è presente uno stretto edificio, in origine forse non esistente, ed in seguito utilizzato come residenza e locali di pertinenza;
- sul lato opposto all'ingresso si conserva ancora l'alto muro di cinta, in gran parte impegnato dal volume della chiesa dedicata a Santa Maria Assunta, di origine trecentesca, attestata nelle «Rationes Decimarum» dei secoli XIII e XIV, probabilmente modificata alla fine del XVIII secolo e rimaneggiata anche in epoca successiva; l'attuale sacrestia è costituita dall'originaria Cappella di Palazzo, coperta con volta a crociera, e

la cui parete di fondo era completamente rivestita da una ampia decorazione ad affresco di cui rimane ancora intatta una pregevole raffigurazione della Crocifissione di fattura quattrocentesca; sulla parete di fondo della chiesa è una tela del 1691, di un artista detto "il pittore di Popola";

- delle due torri angolari rimangono oggi soltanto i basamenti, in quanto la torre di sinistra è stata occupata nel tempo da un piccolo edificio residenziale, mentre sul basamento della torre di destra è stato edificato, negli anni '60, un alto campanile "moderno", in sostituzione del preesistente campanile a vela, ancora visibile in alcune immagini fotografiche degli anni '30, che contrasta fortemente con tutto l'insieme del Castello, entrando in inopportuna concorrenza con l'antica torre d'ingresso;
- il lato destro conserva ancora il muro di cinta, ampiamente crollato, che circonda un ampio orto, sul cui lato verso la corte sorgono altri due corpi edilizi, tra cui la casa parrocchiale con annesso un piccolo edificio residenziale con tipica scala esterna ed un altro fabbricato residenziale con locali di pertinenza;
- l'alta torre di ingresso, oggi più bassa di un livello, pari a circa ml. 3.00, rispetto a quanto è rilevabile dalle immagini dei primi del secolo, e che ha subito ampi crolli delle coperture e delle murature interne della parte terminale, rappresenta un segno di forte rilevanza a dominio e riferimento di tutto il territorio circostante.

Vari interventi più o meno recenti in alcuni edifici hanno alterato in parte le tipologie originarie:

si notano in particolare, oltre al già citato campanile del quale è necessario prevedere la demolizione, la sostituzione di alcuni solai e coperture in legno con nuove strutture in cemento armato, soprattutto nel corpo di fabbrica a sinistra della corte ed in parte nell'ex palazzetto padronale (partt. nn. 3-4), il rifacimento con muratura in tufo di parte dell'ultimo piano della casa parrocchiale e la gronda con zampini in cemento, la realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica addossato in modo improprio all'esterno della parte anteriore sinistra delle mura, il rivestimento con un pesante strato di intonaco delle facciate dell'edificio che sorge sullo stesso lato, sia della superficie verso la corte che di quella verso l'esterno, e la realizzazione di un piccolo vano di ingresso addossato alle mura verso la corte (part. n. 2).

Tutti gli edifici del Castello si trovano in un gravissimo stato di degrado, dovuto, oltre che alla vetustà delle strutture, anche alla prolungata mancanza di adeguate opere di manutenzione dei delicati elementi costruttivi, realizzati con le tecniche tipiche del luogo: il tutto aggravato in maniera devastante dai recenti eventi sismici, che hanno prodotto, soprattutto sulle strutture murarie, danni di entità estremamente rilevante e crolli parziali.

Tutta la U.M.I. rientra pertanto nella categoria degli edifici con danneggiamento gravissimo e con crolli parziali:

- **mura castellane:** grave situazione di generale fatiscenza, con crolli parziali e distacco di parte del paramento, con pericolo della pubblica incolumità anche durante l'esecuzione delle opere di restauro degli edifici del Castello – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC) con reintegro delle parti crollate o alterate nel tempo;
- **edificio n. 4-chiesa:** consistenti lesioni isolate e diffuse sulla volta e sulle pareti della cappella, con distacchi della volta dalle murature e divaricamento delle pareti esterne; distacco della facciata – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC)

sia delle strutture che delle opere d'arte pittorica e degli elementi decorativi e di manutenzione straordinaria (MS);

- **edificio n. 1 (part. n. 2)** -unità sul basamento della torre sinistra: crolli parziali della copertura e del corpo scala; consistenti lesioni isolate e diffuse soprattutto nelle zone angolari – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione straordinaria, parziale ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma (RE1-RE2) derivante dalla necessità del ripristino tipologico e della eliminazione dei volumi aggiunti nel tempo (corpo di ingresso verso addossato alle mura verso la corte, con conseguente ripristino di parte del volume originario della torre angolare);

- **edificio n. 1 (partt. nn. 3-3/r)** -unità a sinistra della corte: consistenti lesioni isolate e diffuse nelle strutture murarie, con ampi distacchi dei paramenti interni e degli intonaci; distacco dei solai e delle coperture in cemento armato dalle murature in corrispondenza dei cordoli, dovuti ad affetti taglienti – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione straordinaria (MS) e parziale ristrutturazione edilizia (RE1-RE2) senza variazione della sagoma, finalizzato al ripristino tipologico ed al recupero abitativo, con eliminazione delle superfetazioni recenti, quali i solai in c.a. e gli intonaci di facciata;

- **edificio n. 1 (part. n. 4)** -ex palazzetto padronale: grave stato di generale fatiscenza di tutte le strutture murarie, con consistenti fessurazioni isolate e diffuse, distacchi nelle zone angolari e parziali crolli dei paramenti interni; divaricamento delle strutture murarie esterne verso l'ingresso della corte; torre: parziale crollo del tetto, delle murature sommitali e della volta di copertura dell'ultimo livello; lesioni isolate e diffuse in tutte le strutture murarie – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC) e manutenzione straordinaria (MS), con eliminazione dei volumi esterni aggiunti sulla parte sinistra a valle delle mura e dei solai interni in c.a. e ricostruzione dell'ultimo livello della torre poligonale, finalizzata al ripristino tipologico e architettonico;

- **edificio n. 2**-unità abitativa e pertinenza a destra dell'ingresso: gravissime lesioni isolate e diffuse e crolli parziali delle murature e di gran parte delle coperture – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC) e manutenzione straordinaria (MS) finalizzati al ripristino tipologico ed al recupero abitativo;

- **edificio n. 3**-casa parrocchiale e unità residenziale contigua: gravissima situazione di generale fatiscenza delle strutture orizzontali e delle strutture in legno, consistenti lesioni isolate e diffuse su tutte le strutture murarie, distacchi nelle zone angolari e delle coperture, crolli parziali – **interventi:** restauro e risanamento conservativo (RC) e manutenzione straordinaria (MS), con eliminazione dei manufatti di recente realizzazione quali murature in tufo del piano sottotetto e zampini in cemento; in fase di progetto esecutivo dovrà essere valutata l'opportunità del parziale rifacimento dell'intonaco esterno o del ripristino della facciavista.

Tra gli elementi tipologici ed architettonici più significativi si notano:

- l'arco della porta d'ingresso in pietra squadrata sormontato da targa in pietra;
- le volte della torre poligonale e dell'unità abitativa a destra dell'ingresso;
- le volte della navata della chiesa e della cappella e l'affresco quattrocentesco sulla parete di fondo, nonché la tela del XVII secolo;
- gli stipiti e gli architravi in pietra di alcune aperture della casa parrocchiale;

- la vera della cisterna nella corte, modificata in maniera consistente, di cui rimangono parte del basamento originario ed un catino in pietra.

Tutto il Castello, per la sua notevolissima valenza storica, architettonica ed ambientale, richiede una accurata analisi e lettura storico-architettonica ed un altrettanto accurato intervento di restauro scientifico, sia dal punto di vista tipologico ed architettonico che strutturale; tutti gli edifici necessitano inoltre, in generale, di consistenti opere di manutenzione straordinaria, di limitata ristrutturazione e di adeguamento igienico funzionale.

Si riassumono gli interventi più significativi intesi ad eliminare le alterazioni e le superfetazioni non storicizzate ed a reintegrare le parti crollate o demolite nel tempo: demolizione del campanile "moderno" e ricostruzione dell'originario campanile a vela con riedificazione del basamento della torre di appoggio dell'attuale campanile; demolizione del corpo di ingresso dell'edificio n. 1-part. n.2 addossato alle mura castellane e reintegro dell'altezza originaria della torre angolare sulla quale è stato edificato; demolizione del corpo di fabbrica addossato all'esterno del lato sinistro anteriore delle mura; ricostruzione dell'ultimo livello della torre pentagonale di ingresso, come rilevabile dalle immagini fotografiche degli anni '30; reintegro dell'altezza originaria delle mura castellane. Si precisa che la volumetria di progetto dell'intero Castello rimane sostanzialmente invariata rispetto allo stato attuale in quanto i volumi di cui è prevista la demolizione corrispondono a quelli di cui si prevede la demolizione, fatta salva la ricostruzione delle parti di edifici crollati o demoliti nel tempo, che non saranno intesi come incrementi di volumi ma esclusivamente come ripristino di volumetrie originariamente esistenti; comunque il tutto dovrà essere valutato in sede di elaborazione del redigendo Piano Particolareggiato di Recupero e del progetto esecutivo di restauro statico ed architettonico. Si precisa inoltre che le zone a verde sia interne al Castello che immediatamente all'esterno delle mura (partt. nn. 7-10-306) sono destinate a verde privato, con vincolo di inedificabilità.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti, anche ad integrazione e variazione di quanto sopra indicato, si rinvia al redigendo Piano di Recupero Particolareggiato e progetto esecutivo di restauro statico e architettonico sopra richiamato.

U.M.I. n. 2

Edificio residenziale isolato a due piani, risalente agli anni '50 nella sua attuale conformazione, che non presenta alcun carattere di particolare interesse; è situato a valle del Castello e, pur costituendo elemento di un certo disturbo ambientale, può essere adeguatamente riambientato con consistenti modificazioni della forma ed opportuna schermatura di verde.

L'edificio si trova in uno stato di danneggiamento gravissimo, con lesioni isolate e diffuse su tutti gli elementi strutturali e parti di crollo – **interventi**: manutenzione straordinaria parziale (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1-RE2-RE3) con variazione della sagoma, parziale ricostruzione ad un solo piano e con aggiunta di un volume laterale, in forma e posizione tali da assecondare la morfologia del terreno.

U.M.I. n° 3

Annesso rurale a due piani costruito sul pendio, per cui il piano seminterrato risulta sotto il livello stradale, realizzato interamente in pietra e risalente, presumibilmente, alla prima metà del secolo.

Il volume dell'immobile, soprattutto se osservato dal lato opposto del crinale, entra in contrasto con il Castello, compromettendone fortemente l'immagine.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono costituite, oltre che dalla sopra richiamata cortina in pietra, dal tetto a padiglione che presenta una struttura a capriate in legno di un certo interesse, pur se realizzata con tecniche estremamente povere; il solaio del piano terreno è stato recentemente ricostruito in cemento armato.

La costruzione si trova in uno stato di grave danneggiamento e di crollo parziale di parte delle coperture (consistenti lesioni d'angolo, soprattutto a monte, notevoli dissesti delle strutture di copertura e distacco delle stesse dalle murature d'ambito).

Pertanto, per i danni sopra descritti nonché per motivi di carattere ambientale, ne è prevista la demolizione ed il trasferimento del volume, con la stessa destinazione d'uso, in zona agricola esterna.

L'area di pertinenza sarà destinata a verde privato con vincolo di inedificabilità.

U.M.I. n. 4

Edificio isolato ad un piano rialzato, realizzato negli anni '60 come edificio scolastico, successivamente ampliato e recentemente trasformato in residenza bifamiliare.

Si trova in un gravissimo stato di danneggiamento, per un diffuso collasso che ha interessato quasi tutte le strutture portanti.

Non presenta alcun carattere di valenza architettonica e tipologica ed anzi costituisce elemento di gravissimo disturbo ambientale, in quanto sorge quasi a ridosso delle mura e della torre del Castello, con le quali entra fortemente in contrasto impedendone la libera percezione visiva.

Di questo edificio, per le suddette ragioni, era stata prevista la delocalizzazione in area edificabile di nuova istituzione con il consenso dei proprietari, ma, considerata invece la recente decisa opposizione degli stessi, se ne prevede la ristrutturazione edilizia (R2) con il miglioramento tipologico, architettonico ed ambientale, per il cui fine si prescrive quanto segue:

- il perimetro dell'immobile dovrà subire modeste modificazioni allo scopo di assumere una conformazione maggiormente articolata;
- la copertura non dovrà essere unitaria ma presentare alcuni salti di quota corrispondenti alla suddetta diversa articolazione planimetrica;
- le aperture (finestre e porte esterne) dovranno essere ricondotte alle dimensioni tipiche degli edifici originali del borgo;
- la volumetria dell'edificio dovrà rimanere inalterata rispetto all'attuale;

- la recinzione dell'area di pertinenza, che sarà di altezza massima pari a ml. 1.20, dovrà essere realizzata con elementi in ferro e senza basamento murario, in modo da non costituire alcun impedimento alla libera percezione visiva della torre e delle mura del Castello;
- l'area libera tra l'edificio ed il Castello sarà destinata a verde privato; in essa non sarà consentito l'accesso ed il parcheggio di alcun tipo di veicolo;

Per le finiture si prescrivono i seguenti materiali:

- manto di copertura in tegole e coppi di forma e colori tradizionali;
- sporti di gronda con zampini in legno e pianelle in laterizio;
- pluviali e canali in rame;
- intonaco esterno e tinteggio a calce della gamma delle terre da campionario;
- infissi di finestre, persiane alla romana e porte di ingresso in legno naturale;

Il tutto in armonia con le tipologie originarie del borgo e sulla base di quanto ulteriormente prescritto nei precedenti artt. 1 e 2.

Si precisa inoltre che negli elaborati grafici di progetto il profilo planoaltimetrico dell'edificio è stato riportato come nello stato attuale, allo scopo di rappresentare esclusivamente l'ingombro di larga massima, che non deve quindi essere inteso come indicazione progettuale alla luce di quanto sopra precisato, in quanto, considerata la particolare delicatezza dell'intervento, la nuova articolazione planivolumetrica dell'edificio dovrà essere attentamente valutata in sede di progetto esecutivo, anche sulla base di un approfondito studio di impatto ambientale.

Da citare nell'immediato intorno la presenza del "lavatoio" posto quasi al centro dello spazio pubblico antistante il Castello, originariamente sorto come abbeveratoio per il bestiame e probabilmente come fonte pubblica, successivamente trasformato in lavatoio e coperto da un piccolo vano in muratura negli anni '60.

Di questo manufatto è prescritta la riambientazione con l'eliminazione del vano murario, il restauro delle parti più antiche ed il ripristino della funzione di fonte pubblica con manufatto artistico.

U.M.I. n. 5

Annesso rurale a due piani fuori terra, di cui il piano terra sotto strada realizzato in pietra, presumibilmente risalente ai primi del secolo, ed il primo piano edificato negli anni '50 interamente in laterizi forati a vista e con copertura in travi Varese e tavelloni, mentre il solaio del piano terra è con struttura in cemento armato.

Ha subito consistenti lesioni d'angolo a valle e distacco del solaio di copertura dalle murature d'ambito; costituisce anch'esso elemento di notevole disturbo ambientale nei riguardi del Castello e del suo intorno; ne è prevista la demolizione e la ricostruzione con recupero del volume e medesima destinazione d'uso in zona agricola esterna; l'area di pertinenza sarà destinata a verde pubblico da cedere e parcheggio.

U.M.I. n. 6

Palazzetta residenziale a due piani, realizzata intorno alla fine del secolo scorso, interamente in pietra e con le tecniche già descritte tipiche della zona.

Ha solai di piano e coperture in legno, porta di ingresso ad arco con cornice in mattoni a vista, e costituisce un elemento di pregio tipologico ed ambientale, come quinta di inquadramento della prospettiva del Castello visto dall'asse principale di via della Spina.

Ha subito danni di gravissima entità sia nelle strutture murarie che nei solai e nelle coperture (parziale crollo della copertura in corrispondenza del vano scala; gravissimo quadro fessurativo generale con lesioni isolate e diffuse e grave stato di faticenza delle strutture murarie con parziali distacchi del paramento) – **interventi**: restauro e risanamento conservativo (RC) e manutenzione straordinaria (MS), con conservazione di tutti gli elementi strutturali e decorativi originali.

L'area di pertinenza (part. n. 15/r) è destinata a verde privato con vincolo di inedificabilità.

U.M.I. n.7

Annesso rurale di epoca appena precedente la palazzetta di cui sopra e della stessa natura, di cui ha costituito la pertinenza, ad un solo piano verso monte e a due piani a valle.

Costituisce un elemento tipico dell'edilizia rurale del borgo, anche se ha subito qualche modesta modificazione con l'inserimento di alcune strutture in cemento armato e con l'apertura di una porta di notevoli dimensioni sul fronte, da ridimensionare, ed è interamente da conservare, con le medesime destinazioni d'uso.

Si trova in uno stato di gravissimo danneggiamento (generale faticenza delle strutture murarie con vari distacchi e crolli di ampie parti del paramento; distacco delle coperture dalle murature d'ambito) – **interventi**: manutenzione straordinaria (MS) con eliminazione degli interventi impropri (strutture in c.a. e ridefinizione aperture); ristrutturazione edilizia senza variazione della sagoma (RE1), con la conservazione degli elementi originali e ricostruzione delle parti crollate e stessa destinazione d'uso.

U.M.I. n. 8

Annesso rurale di costruzione recente, di nessun valore edilizio ed ambientale.

Ha subito danni gravissimi ed è nel complesso fatiscente – **interventi**: ristrutturazione edilizia ed urbanistica con riproposizione in forma diversa e medesima destinazione d'uso di una quota di cubatura nell'ambito della zona di ristrutturazione urbanistica "R" istituita dal presente Piano Attuativo.

U.M.I. n. 9

Caseggiato urbano che deriva dalle originarie tipologie rurali di cui ancora conserva sostanzialmente la forma planimetrica oltre che una piccola scala esterna, anche se ha subito alcune trasformazioni relativamente recenti, che ne hanno in parte alterato alcuni caratteri formali esterni quali, ad esempio, un terrazzo a sbalzo in cemento armato e alcune superfici esterne rivestite da uno spesso strato di intonaco. Si tratta comunque di alterazioni non irreversibili che possono essere opportunamente riambientate con una attenta lettura dell'edificio e delle sue originarie caratteristiche sia distributive che formali; è stato recentemente oggetto anche di parziali ristrutturazioni interne, e comunque conserva ancora alcuni solai in legno, oltre che altri elementi di pregio, come porte interne con stipiti e architravi in grossi conci di pietra squadrata.

Il complesso residenziale si trova in una situazione di gravissimo danneggiamento, anche con crolli parziali – **interventi**: manutenzione straordinaria (MS) con ripristino tipologico ed eliminazione o riambientazione delle aggiunte improprie maggiormente invasive (volumi aggiunti sul prospetto posteriore e ballatoio e scala esterna); in fase di progetto esecutivo, constatata la natura della tessitura muraria sottostante le parti intonacate, si dovrà valutare l'eventuale opportunità del parziale o totale ripristino dei paramenti a faccia vista.

U.M.I. n. 10

Piccolo caseggiato costituito da due corpi di fabbrica, anche esso di origine rurale, che, per la parte a monte, ha subito negli anni '50 una alterazione consistente con la sopraelevazione di un piano verso la strada.

La tipologia residenziale distributiva interna, parte della quale in passato è stata temporaneamente adibita anche a scuola elementare, è comunque quasi inalterata nelle parti originarie; conserva ancora parte dei solai e delle coperture in legno e, nel corpo di fabbrica più basso verso valle, si trova inglobato in una muratura interna un pregevole piccolo portale ad arco in conci di pietra squadrata di origine medioevale, corrispondente certamente alla porta d'ingresso dell'edificio originario.

Si trova in una situazione di gravissimo danneggiamento (varie lesioni isolate sulle murature principali e dissesti diffusi sulle tramezzature in parte portanti, dissesti consistenti nei solai della soffitta fortemente sottodimensionati, schiacciamento sotto l'appoggio delle travi in legno, distacchi tra i setti murari ortogonali) – **interventi**: manutenzione straordinaria (MS) con conservazione degli elementi significativi originali.

U.M.I. n. 11

E' l'unico edificio del borgo che conserva quasi completamente inalterati i caratteri dell'edilizia rurale.

E' costituito da una originaria tipologia residenziale a due piani, che comunque da tempo è adibita a fienile, e da due annessi agricoli ad un solo piano.

Conserva in gran parte le originarie strutture in legno, solo limitatamente sostituite con alcune strutture in cemento armato nelle parti ad un solo piano.

La tipologia residenziale è parzialmente rivestita con intonaco a calce, mentre gli annessi sono quasi interamente in pietra a vista.

Si trova in una situazione di gravissimo danneggiamento (crolli delle coperture e di gran parte delle murature degli annessi, distacco dei solai di copertura dalle murature, fessurazioni diagonali angolari; varie fessurazioni diffuse) – **interventi:** manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE2) senza variazione di sagoma, finalizzata al ripristino tipologico, con ricostruzione delle parti crollate nelle forme e dimensioni originarie e mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali, con medesima destinazione d'uso.

U.M.I. n. 12

E' un piccolo annesso agricolo, esistente già nel secolo scorso, che, tipico dell'edilizia rurale locale, assume una certa valenza ambientale, insistendo sul ciglio della via principale della Spina.

Ha subito danni di non grande rilevanza – **interventi:** manutenzione straordinaria.

U.M.I. n. 13-14-15

Si tratta di un caseggiato urbano costituito da due corpi residenziali (13 e 14) ed un annesso agricolo (15).

Le unità residenziali (13 e 14) hanno subito pesanti trasformazioni che ne hanno alterato completamente la tipologia originaria, sia per quanto riguarda la morfologia delle coperture e i materiali del manto, che per il rivestimento delle facciate con intonaco cementizio e la forma e le dimensioni delle aperture esterne nonché per la presenza di un ampio terrazzo a sbalzo sulla facciata verso valle; presentano uno stato di danneggiamento di non grave entità; l'annesso della U.M.I. n.15, che presenta ancora i caratteri costruttivi originari (murature di facciata, aperture, sottogronde, distribuzione interna) e che è in continuità strutturale con le suddette U.M.I. 13 e 14, si trova invece in una situazione di gravissimo danneggiamento (parziale crollo della copertura e del solaio del piano terra, distacco del tetto dalle murature, gravi lesioni isolate e diffuse nelle strutture murarie) – **interventi:** U.M.I. n. 13-14 manutenzione straordinaria (MS) con opere di riambientazione dei materiali di rivestimento esterno e delle finiture nonché del manto di copertura; U.M.I. n. 15 manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1) senza variazione di sagoma, con conservazione dei caratteri costruttivi tradizionali e ricostruzione delle parti crollate, e con medesima destinazione d'uso.

U.M.I. n.16

E' costituita da palazzette in linea che hanno subito varie trasformazioni più o meno recenti e che hanno prodotto alterazioni irreversibili, soprattutto per quanto riguarda la sostituzione di gran parte delle strutture orizzontali e delle coperture in legno con

strutture in cemento armato e per il rivestimento con intonaco cementizio di parte delle superfici esterne, nonché per la consistente trasformazione di alcune aperture, soprattutto per quanto riguarda l'unità immobiliare più bassa, che presenta caratteri formali non pienamente pertinenti all'ambiente.

La situazione del danneggiamento è grave (con limitati crolli di parte delle coperture e consistenti lesioni isolate e diffuse, distacchi delle strutture ortogonali e delle coperture, murature fuori piombo) – **interventi**: manutenzione straordinaria (MS) con eliminazione delle superfetazioni non storicizzate e riambientazione delle parti alterate.

U.M.I. n. 17

Si tratta di un complesso zootecnico adibito ad allevamento di suini, fortemente in contrasto con l'ambiente circostante, oltre che igienicamente inadeguato.

E' realizzato in parte con strutture murarie in tufo ed in parte in cemento armato, con vari annessi ed elementi precari.

Ha subito danni significativi – **interventi**: è previsto lo spostamento dell'attività zootecnica nella zona già individuata dal Piano Regolatore Generale, ed il recupero dei volumi esistenti con destinazione d'uso di annessi al servizio dell'agricoltura, in forme diverse e secondo l'assetto edilizio ed urbanistico indicato in zona di ristrutturazione R dal presente Piano Attuativo.

U.M.I. n. 18

Si tratta di edificio adibito ad allevamento zootecnico che ha subito danni significativi.

E' costituita da un capannone di recente costruzione e completamente estraneo all'ambiente urbano. – **interventi**: demolizione e ricostruzione in altra forma con destinazione di annesso agricolo nella zona di ristrutturazione urbanistica "R".

U.M.I. n. 19

Edificio adibito ad annesso rurale, recentemente rimaneggiato, ma che conserva ancora parte delle originarie murature in pietra – **interventi**: manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1-RE2-RE3) con parziale demolizione degli elementi impropri aggiunti nel tempo, parziale ricostruzione con variazione della sagoma e aggiunte laterali finalizzate al ripristino tipologico ed ambientale, con mantenimento della medesima destinazione d'uso e conservazione delle parti originali.

Art. 5 – Zone residenziali “A”

La zona contrassegnata con la lettera “A” corrisponde al Castello (U.M.I. n.1) del quale si prevede l'intero recupero ad opera dell'Amministrazione Comunale con il concorso della FORMEEDIL e di Partners della Comunità Europea, che dovrà essere realizzato con il metodo del restauro scientifico e come prescritto nel precedente art. 4, nonché secondo quanto sarà indicato dal redigendo Piano di Recupero Particolareggiato e progetto di restauro statico, architettonico e funzionale

Art. 6 – Zone residenziali “M” (UC/CAA)

Le zone classificate in cartografia con il simbolo “M” sono quelle di valenza storica già edificate (U.M.I. n. 6-7-9-10-11-12-13-14-15-16).

Gli interventi previsti in queste zone sono solo quelli di conservazione dell'edificio che dovrà mantenere la forma e le dimensioni attuali.

Qualsiasi intervento di recupero edilizio e degli spazi aperti dovrà essere eseguito nel rispetto di quanto prescritto nel precedente art. 4 relativamente alle singole U.M.I.

Art. 7 – Volumi da demolire

Gli immobili il cui perimetro è indicato in cartografia con linee tratteggiate debbono essere demoliti sia per i danni riportati dal sisma che per la loro condizione di fabbricati in contrasto con il Castello e l'intero ambiente urbano.

Le volumetrie esterne al Castello, da demolire totalmente o parzialmente, saranno riedificate secondo le seguenti prescrizioni:

- la U.M.I. N. 2 sarà ricostruita nello stesso luogo, con forma diversa e ad un solo piano, con analoga destinazione residenziale;
- le U.M.I. n. 3-5 saranno ricostruite in zona agricola esterna, con analoga destinazione di annessi agricoli;
- la U.M.I. N. 4 sarà trasformata come indicato nel precedente art. 4;
- le U.M.I. 8-17-18 sono riproposte in altra forma, ma sempre con destinazione di annessi al servizio dell'agricoltura;
- la U.M.I. n. 19 sarà in parte demolita e riproposta con forma diversa e con medesima destinazione d'uso di annesso agricolo.

Art. 8 – Zona di ristrutturazione urbanistica “R”

La zona contrassegnata in cartografia con la sigla “R”, in cui ricadono edifici danneggiati oltre che incompatibili con l'assetto urbanistico ed ambientale del Castello e del borgo, sono da sottoporre a ristrutturazione urbanistica al fine di eliminare le attuali attività di allevamenti zootecnici, per realizzarvi volumi di rinnovata forma urbana al servizio dell'attività agricola, con volumetria di progetto di mc. 6.100.

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli ambiti riportati in tratteggio nella cartografia ed uniformarsi ai "tipi" edilizi individuati dal Piano Attuativo e dalla relative Norme Tecniche di Attuazione; le sistemazioni degli spazi aperti dovranno essere eseguite nelle forme previste nella cartografia medesima.

Art. 9 – Prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione o il recupero di opere quali le storiche mura castellane, i manti di superfici pubbliche, carrabili e pedonali, i parchi pubblici, il verde privato e le recinzioni devono essere eseguite nel rispetto dei seguenti criteri:

- le mura castellane dovranno essere restaurate, e ove necessario integrate fino ad ottenere la forma del pristino stato con metodo scientifico e perseguendo l'esito della loro riconoscibilità sia all'esterno che all'interno del perimetro del Castello;
- la costruzione di strade carrabili dovrà essere realizzata costruendo ai bordi banchine di zanella con pietra locale e, ove del caso, marciapiedi pavimentati con mattoni posti in opera ad "accoltellata" o con pietra locale;
- la corte del Castello e il viale esterno di accesso saranno realizzati con selciato di pietra locale;
- tutti i coperchi dei pozzetti delle varie opere tecnologiche interrato dovranno essere in ghisa;
- il manto della viabilità pedonale, da definire in fase di progetto esecutivo, sarà realizzato preferibilmente in pietra locale e/o con accoltellata di mattoni;
- la superficie della viabilità carrabile sarà realizzata con manto bituminoso depolverizzato con pietrisco fine di colore chiaro;
- il manto delle aree destinate a parcheggio sarà realizzato con griglia di elementi prefabbricati di colore chiaro in modo da conseguire la permeabilità del terreno e la crescita dell'erba;
- gli slarghi e le piazze, da definire in fase di progetto esecutivo delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, saranno realizzati preferibilmente con pietra locale e/o con accoltellata di mattoni;
- le aree a parco pubblico e a giardino saranno realizzate previo progetto che dovrà prevedere ampie superfici a prato e l'impianto di alberature tipiche della zona;
- nelle aree destinate a verde privato dovranno essere mantenute e salvaguardate le essenze arboree tipiche esistenti, eventualmente integrate con essenze simili; le zone non arborate saranno trattate a prato spontaneo e gli eventuali camminamenti saranno realizzati con pietra locale o laterizi; gli spazi eventualmente utilizzati ad orto dovranno essere di norma ubicati nelle parti retrostanti agli edifici e non verso il fronte stradale; tutte le aree verdi dovranno comunque essere accudite con la consapevolezza che ognuna di essa concorre per sua parte a determinare l'aspetto ambientale del borgo.

Art. 10 – Prescrizioni per i colori delle facciate e per gli elementi dell'arredo urbano (colori degli edifici, illuminazione pubblica, opere d'arredo e d'arte).

Gli edifici recuperati o nuovi le cui facciate risultano intonacate debbono essere tinteggiati con colori a calce della gamma ocra applicati sulla base di intonaco di tipo tradizionale;

L'illuminazione della pubblica viabilità carrabile sarà realizzata con pali esclusivamente verticali alti circa ml. 5 sulla cui sommità saranno applicati apparecchi illuminanti che si armonizzino con i caratteri del luogo; le altre aree pubbliche quali strade pedonali, slarghi, piazzette e parcheggi, saranno illuminati con pali di altezza non superiore a ml.3; le recinzioni saranno realizzate con il tradizionale sistema di assi di legno irregolari e non potranno superare ml.1,40 di altezza; gli oggetti di arredo urbano quali panchine, cestini e cassonetti, nonché motivi decorativi di giardini, debbono essere improntati alla massima semplicità; eventuali oggetti d'arte quali fontane e decori debbono essere realizzati previo progetto ed in maniera che esprimano senso e valenze artistiche adeguate all'ambiente storico-architettonico del borgo.