

**PIANO DI RECUPERO
DEL QUARTIERE DI “VILLA FICANA”
ADEGUATO
ALLA LUCE DEL VINCOLO APPOSTO DALLA
SOPRINTENDENZA E
DELLE LINEE GUIDA DETTATE DAL COMITATO
SCIENTIFICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI

1. PREMESSA

Illustrazione del lavoro

Il presente Piano di Recupero (d’ora in avanti denominato “Piano”) ha il fine di porsi come base di riferimento per tutte le scelte progettuali che tecnici e proprietari effettueranno riguardo al quartiere di Ficana. Tali scelte dovranno essere finalizzate al recupero e alla conservazione delle singole unità immobiliari e alla valorizzazione del quartiere nel suo insieme.

L’utilità del Piano in tale ottica è quindi quella di fornire uno strumento che proponga, attraverso prescrizioni e divieti, una serie di indirizzi utili ad orientare il lavoro progettuale in una direzione corretta e, soprattutto, consona agli intendimenti dell’alta tutela a cui la zona è sottoposta.

Tutto ciò anche in relazione alla particolarità tecnologica degli edifici costruiti con la terra cruda.

2. GENERALITÀ

Ambito di validità delle norme – Elenco degli elaborati

2.1. Ambito di validità delle norme

L’area soggetta alle presenti norme è indicata nel PRG vigente come PR1-Z3, sottoposta al vincolo da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali – tramite Decreto del Soprintendente Regionale emesso in data 18/7/2003.

Tutti gli interventi su edifici manufatti ed opere ricadenti all’interno del perimetro del Piano devono essere conformi alle sue prescrizioni ed ottenere la necessaria approvazione da parte della Soprintendenza in base a quanto stabilito dal D.lgs. 42/04 (Codice beni culturali).

2.2. Elenco degli elaborati

Il PdR consta dei seguenti elaborati:

- A) Relazione Illustrativa con annessi elaborati relativi all’analisi dello stato di fatto costituiti da schede riguardanti le singole unità contenenti: rilievo grafico geometrico, rilievo fotografico, documentazione catastale, scheda esplicativa.
- B) Norme Tecniche di Attuazione Generali contenenti i criteri progettuali da seguire.

3. CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO

Illustrazione del contenuto - Categoria delle opere ammesse – Modalità di istruttoria

3.1. Illustrazione del contenuto:

3. 1. 1. classificazione degli edifici

Tutti gli edifici costituenti il quartiere di Ficana, abitazioni, superfetazioni, annessi, così come oggi sono giunti fino a noi, sono di interesse storico artistico e come tali soggetti al vincolo monumentale.

3. 1. 2. destinazione d'uso degli edifici e delle aree - pianificazione generale

Le destinazioni d'uso degli edifici ammesse a Ficana saranno:

- alloggi da destinare alla residenza;
- alloggi per studenti;
- edilizia speciale da usare per alloggi temporanei assegnati per brevi periodi in caso di necessità;
- alloggi da usare per la realizzazione di progetti di cooperazione culturale che prevedano scambi tra città gemellate;
- alloggi da utilizzare per garantire la ricettività necessaria agli scambi culturali previsti tra gli atenei europei (programma Erasmus e simili);
- sedi di attività commerciali e/o artigiane di piccole dimensioni - compatibili con la scala del quartiere - sono esclusi ambienti di lavoro molesti;
- studi professionali;
- bar e osterie senza servizio di cucina.

Le unità non destinate ad alloggi saranno al massimo il 20% del totale.

Le aree saranno destinate a:

- viabilità pubblica pedonale
- viabilità pubblica carrabile e parcheggio
- spazi d'uso pubblico
- corti private (tutte le proprietà attualmente recintate di pertinenza delle residenze)

3. 2. Categoria delle opere ammesse

Restauro, comprendente:

- Risanamento conservativo
- Manutenzione straordinaria
- Manutenzione ordinaria

3. 3. Modalità di istruttoria

Le modalità di istruttoria delle pratiche dal punto di vista urbanistico, l'iter e le modalità di rilascio degli eventuali permessi ed i tempi sono quelli previsti dalla procedura vigente.

Tale procedura ordinaria, a causa della particolarità tecnologica del quartiere, del tipo speciale di vincolo proposto – vincolo d'ambito – e delle specifiche problematiche tecniche connesse a qualsiasi tipo d'intervento verrà integrata con un'istruttoria congiunta tra Comune e Soprintendenza, con il coinvolgimento diretto di tecnici e proprietari.

Si effettuerà una prima verifica in fase di progettazione preliminare, in modo da impostare correttamente il lavoro. Successivamente, attraverso l'iter normale, si giungerà all'approvazione del progetto.

OPERA SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE	OPERA SOGGETTA A D.I.A.
Esame preliminare alla presentazione della domanda effettuato congiuntamente da parte dell'incaricato all'istruttoria comunale e dell'incaricato della Soprintendenza	Esame preliminare alla presentazione della domanda effettuato congiuntamente da parte dell'incaricato all'istruttoria comunale e dell'incaricato della Soprintendenza
Eventuali altri esami	Eventuali altri esami
Presentazione progetto	Presentazione DIA
Eventuale richiesta di integrazione documentale	Eventuale richiesta di integrazione documentale
Riscontro	Riscontro
Contestuale rilascio del parere della Soprintendenza e del responsabile del procedimento comunale	Contestuale rilascio del parere della Soprintendenza e della verifica di conformità da parte del responsabile del procedimento comunale
Rilascio del permesso di costruire previo assolvimento degli obblighi connessi	Decorrenza dei trenta giorni di cui all'art.23 D.L.vo 380 del 6 Giugno 2001

4. *NORMATIVA*

Divieti – Prescrizioni

4. 1. *Divieti*

Sono vietati:

- la sostituzione del materiale originario;
- lo spostamento della quota del solaio intermedio;
- la demolizione e ricostruzione – ad eccezione degli accessori isolati realizzati in cotto;
- la creazione di nicchie nelle murature;
- l'utilizzo di finiture murarie non traspiranti;
- l'esecuzione generalizzata di tracce – gli impianti dovranno essere esterni;
- la localizzazione di carichi eccessivamente concentrati.

Sono vietati inoltre tutti quegli interventi che interferiscano negativamente, dal punto di vista statico, igroscopico, ecc, con le strutture esistenti.

Nel caso di crolli accidentali di parti di costruzione o di crollo totale è consentita la ricostruzione degli stessi volumi nella loro conformazione originaria solo se effettuata con tecnologie e materiali del tutto simili quelli che costituivano l'edificio crollato, o comunque con tecnologie e materiali preventivamente approvati dalla Soprintendenza.

4. 2. *Prescrizioni*

Premessa:

Il P d R deve conciliare il rispetto dell'evoluzione storica del quartiere così come oggi è giunto fino a noi, con i necessari adattamenti conseguenti al fatto che Ficana non è destinata ad essere un museo, ma deve ridiventare un normale quartiere urbano capace di ospitare gli spazi utili alla vita contemporanea.

interventi consentiti

Gli interventi consentiti, che dovranno essere attuati con le prescrizioni di seguito riportate, sono:

Restauro, comprendente:

- Risanamento conservativo
- Manutenzione straordinaria
- Manutenzione ordinaria

materiali

Obbligo di restauro delle murature utilizzando i materiali presenti - qualora non siano frutto evidente di manomissione - posti in opera nelle stesse zone con modalità e caratteristiche dimensionali coerenti con quelle esistenti.

E' possibile utilizzare i materiali a base di terra cruda (mattoni, blocchi pesanti o alleggeriti, pannelli, intonaci premiscelati, finiture, ecc.) reperibili sul mercato edilizio.

dissesti e integrazioni

Le parti da integrare o sostituire attualmente in crudo saranno realizzate in terra, paglia e inerti, con materiale pronto o formato in opera, traendo ispirazione dalle tecnologie che utilizzano il crudo come struttura portante. In particolare si fa riferimento alle principali tecniche costruttive - conosciute come massone, adobe e pisè - attuate secondo la regola dell'arte.

Le lesioni dovranno essere risarcite con catene e cuciture realizzate in legno o in fibra vegetale.

fondazioni

E' ammesso l'abbassamento del livello di calpestio del PT fino ad una quota che permetta una migliore abitabilità interna.

cordoli

Per la realizzazione di cordoli, utili a migliorare il comportamento dell'edificio in caso di eventi sismici, andranno ricercate soluzioni compatibili con la tecnologia del crudo.

Vanno evitati i cordoli in cemento armato e le cordolature in ferro.

solai

E' vietato cambiare la quota del solaio interpiano.

In caso di sostituzione degli elementi portanti, devono essere mantenuti: direzione dell'orditura, numero e posizione delle travi.

I solai, sia interpiano che di copertura devono essere realizzati con struttura portante in legno secondo la tipologia tradizionale esistente.

corpi aggettanti

E' vietata la realizzazione di nuovi corpi aggettanti.

E' concessa la possibilità di mantenere quelli esistenti, che vanno considerati alla stregua delle superfetazioni.

E' necessario verificare che la loro permanenza non arrechi pregiudizio alla struttura.

scale

Le scale esterne devono essere mantenute.

E' consentita la tamponatura della scala esterna, in modo da creare un collegamento coperto tra i piani, nel caso di unità in cui PT e P1 non siano in comunicazione diretta.

I brani murari necessari alla chiusura saranno costruiti in terra e/o cotto; l'inserimento nel contesto architettonico non dovrà annullare le originarie linee e gli originari profili degli edifici. L'intervento sarà realizzato ispirandosi alle soluzioni spontanee già presenti nel quartiere e dovrà permettere la lettura della sistemazione originaria attraverso uno studio accurato della nuova facciata.

altezza degli edifici

Dovrà essere tendenzialmente mantenuta la quota unitaria – unica linea di gronda, unica linea di colmo – delle schiere.

Tale mantenimento va inteso come risultato dell'insieme dei lavori di restauro posti in atto nel tempo dai singoli proprietari.

La coibentazione potrà essere posizionata al di sopra della quota dell'impalcato ligneo attuale.

La sopraelevazione è esclusa.

Può essere concesso un aumento minimo delle quote di gronda al fine di effettuare eventuali migliorie alla struttura (es. posa in opera di un dormiente sotto le travi di copertura per meglio distribuire i carichi) senza dover diminuire le altezze interne.

L'aumento sarà al massimo corrispondente alla dimensione del pacchetto di copertura posto in opera con i necessari accorgimenti strutturali.

I solai di copertura dovranno mantenere le pendenze attuali.

Vietate le coperture piane.

superfetazioni esistenti

Le superfetazioni esistenti sono da considerare parte integrante delle abitazioni e possono essere mantenute.

Sono ammissibili limitati ampliamenti dell'altezza e dell'area di sedime, tali da non compromettere l'equilibrio altimetrico e planimetrico dell'insieme, al solo scopo di migliorare la distribuzione interna.

corpi aggiunti / aumento di volume

E' possibile, in casi eccezionali, in cui la dimensione della proprietà sia incompatibile con lo sfruttamento minimo dell'esistente, creare nuovi corpi aggiunti.

La costruzione di tali volumi verrà concessa previa verifica, tipologica, funzionale, statica e compositiva, da effettuare caso per caso, giustificata dalle effettive necessità e dallo stato di fatto.

Non è consentito realizzare nuove superfetazioni se l'aumento di volume va ad interessare percorsi o spazi di uso pubblico, ecc.

E' vietato l'aumento di volume tramite creazione di nuovi oggetti.

impianti

E' vietato installare a vista sui fronti stradali cavi elettrici e telefonici e condutture varie (scarichi, canne fumarie e simili), fatta eccezione per le condotte del gas metano che debbono essere sistemate in maniera decorosa.

Le linee di distribuzione interne dei vari impianti dovranno essere esterne a vista.

E' vietato posizionare all'esterno degli edifici elementi tecnologici quali le caldaie dell'impianto di riscaldamento ed eventuali gruppi per il condizionamento dell'aria interna.

frazionamento / fusione orizzontale fra unità

In relazione alle destinazioni ammesse è consentita la fusione orizzontale fra unità.

Sono ammessi anche frazionamenti, se utili a creare spazi funzionali alle destinazioni indicate; saranno presentate, contemporaneamente a tali proposte, le soluzioni progettuali da porre in atto per ottenere comunque spazi adeguati all'uso previsto.

facciate

Viene fatto obbligo di eliminare – o riordinare – gli elementi estranei: canne fumarie, scarichi fognari, condutture varie che deturpino le fronti.

E' vietata la realizzazione di balconi.

Le zoccolature in mattoni che circondano la parte bassa delle facciate devono essere mantenute ed eventualmente ricostruite.

Le incamiciature esterne “storiche” a tutta altezza possono essere mantenute. La scelta verrà effettuata, ed opportunamente motivata, dal progettista del restauro.

Nel caso di mantenimento ed eventuale restauro di tali paramenti murari, e di costruzione delle parti realizzate ex novo in cotto (nuovi volumi), devono essere utilizzati i mattoni originari, integrati con altri mattoni vecchi di recupero fatti a mano.

intonaci e finiture

Si dispone l'utilizzo di intonaci esterni in terra e paglia, terra e sabbia, terra e calce, calce, a seconda della composizione dei muri e dei requisiti richiesti all'intonaco stesso.

I muri in terra saranno ricoperti con un intonaco a base di terra.

Gli intonaci a calce posti in opera sulle murature in laterizio esistenti andranno realizzati con una tipologia e una composizione simile a quella storica (intonaco – tipo sagramatura – applicato in strato sottile in modo che traspaia la cortina muraria sottostante).

Sono vietati gli intonaci a base di cemento.

E' ammessa l'incamiciatura in laterizio tradizionale.

Per le parti restaurate o realizzate ex novo in cotto, come sopra descritte, si prescrive di utilizzare finitura faccia a vista con giunti stuccati a calce.

Sono prescritte tinteggiature a base di latte di calce nelle tonalità delle terre naturali.

E' opportuno proporre una diversa colorazione per le porzioni in crudo nuove (ripreses della muratura, chiusura dei corpi scala, ampliamenti ecc), il colore deve essere armonizzato ma riconoscibile.

aperture

E' vietato creare nuove aperture ed ampliare le dimensioni di quelle esistenti.

E' possibile ripristinare le dimensioni originarie di porte e finestre.

Obbligo di sostituzione di soglie ed eventuali gradini di ingresso con materiali e tecnologie analoghi a quelli tradizionali (cordonata o pannelle in cotto).

serramenti e infissi

Obbligo di usare infissi di forma e dimensioni simili a quelli tradizionali dotati - per la protezione e l'oscuramento - di scuretti interni, realizzati in legno naturale di essenza locale, verniciato o trattato con mordente di colore scuro, con ferramenta di tipo tradizionale in ferro.

Consentite vernici a smalto nei colori marrone testa di moro e verde.

Sono vietati: gli infissi metallici, ed in plastica; l'uso di vetri specchianti; di vetro-camera; di persiane e di sportelloni esterni; l'uso di ferramenta e accessori di tipo falso antico, in ottone naturale lucido o in alluminio naturale; le doppie finestre.

Dovranno essere conservati e mantenuti in posto previo recupero i portoni in legno esistenti. In caso di sostituzione saranno in legno a doghe orizzontali o con specchiature verticali.

E' consentita la creazione nei portoni di piccole aperture (vedi esempi esistenti) utili come prese d'aria e di luce.

lucernari

Vietata la creazione di lucernari nella copertura.

Consentiti i captatori di luce di diametro max di cm 25.

insegne

Le insegne commerciali, luminose e non, possono essere collocate solo all'interno del vano porta.

Sono vietate insegne a bandiera

targhe

Sono consentite soltanto targhe in legno o scritte a calce con le dimensioni massime di cm 20x30, con misure identiche nel caso di targhe plurime con la stessa ubicazione.

coperture

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi vecchi.

In caso di rifacimento integrale del manto di copertura andranno usati coppi vecchi per la parte superficiale a vista, mentre per la parte sottostante potranno essere usati coppi nuovi. In ogni caso le file di bordo o le file che eventualmente saranno a vista dovranno avere coppi tutti di recupero.

camini

La costruzione o ricostruzione dei camini è consentita con il solo uso di mattoni e coppi di recupero, montati con tecnologie e con disegno analoghi a quelli degli elementi ancora presenti nel borgo.

Non sono ammesse canne fumarie in acciaio o rame sporgenti dalla copertura.

elementi decorativi

Le decorazioni in cotto di marcapiani e cornicioni, le edicole votive e gli altri elementi ornamentali presenti, dovranno essere conservati e restaurati.

antenne televisive e paraboliche

Antenne televisive e paraboliche dovranno essere del tipo centralizzato e servire tutte le abitazioni della schiera.

cornicioni

Obbligo di mantenere i materiali presenti e l'elevato aggetto delle coperture (almeno cm 60/70).

gronde

Obbligo di usare gronde e discendenti in rame.

Obbligo di convogliare le acque piovane in fognatura.

5. LIVELLO DI DEFINIZIONE PROGETTUALE

Prescrizioni per la redazione dei progetti - Documentazione

5.1. Prescrizioni per la redazione dei progetti

Il progetto esecutivo realizzato in scala opportuna, dovrà essere adeguatamente motivato e rappresentare con chiarezza (*piante, sezioni, prospetti*) la situazione prima e dopo l'intervento proposto.

Il rilievo sarà composto da:

- rilievo geometrico e materico, realizzato alla scala opportuna, finalizzato ad individuare con precisione i diversi materiali che costituiscono le strutture portanti – allargato alle unità confinanti (*se l'edificio è parte di una schiera*) – e a documentare gli elementi architettonici salienti;
- relazione tecnica di rilievo contenente:
 - evidenziazione del tipo e dell'entità degli interventi precedenti succedutisi nel tempo;
 - risultato di saggi esplorativi effettuati sulle strutture portanti;
 - risultato di saggi esplorativi effettuati sulle fondazioni;
 - rilievo, descrizione ed analisi degli eventuali dissesti;
 - realizzazione ed analisi dell'eventuale quadro fessurativo e redazione della relazione diagnostica;
 - descrizione delle finiture interne ed esterne;

- rilievo fotografico volto a documentare sia l'esterno che gli interni;
- relazione geologica.

5.2. Documentazione

Il progetto è composto da:

- elaborati grafici generali in scala 1:50;
- elaborati grafici, riguardanti le modifiche di progetto relative ai prospetti esterni, estesi all'intera schiera di cui ogni unità trattata fa parte;
- particolari costruttivi in scala 1:20;
- relazione tecnica;
- individuazione degli interventi;
- scheda materiali contenente la descrizione di: materiali da usare, loro forma e composizione, modalità di posa in opera;
- inserimento degli elementi tecnologici e di finitura.