

INDICE

Premessa	pag 1
Notizie storiche del complesso	pag 2
Inquadramento territoriale e urbanistico	pag 2
Disciplina urbanistica in vigore	pag 3
Vincoli presenti nell'area	pag 7
Contenuti del Piano Attuativo di Recupero e indicazioni per il progetto definitivo	pag 7
Aree esterne ai fabbricati	pag 13
Opere di urbanizzazione primaria	pag 13
Verifiche urbanistiche	pag 16
Allegato A <i>Classificazione edifici ai sensi della D.G.R. n.420/2007</i>	pag 17
Allegato B <i>Documentazione fotografica degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ai sensi della D.G.R. n.420/2007</i>	pag 18

Premessa

La presente relazione tecnica è relativa ai Piani Attuativi del comparto 5 "Ospedale S. Giovanni Battista" del PRG Centro Storico di Foligno che divide l'area in due sub-comparti A e B.

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono promossi da Fondo Umbria – Comparto Monteluca che ha rilevato l'intera area dell'ex Ospedale con atto pubblico n. 11925 / raccolta 3559 pubblicato il 12.12.2006 e costituita dalle seguenti proprietà:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 138, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 152, cat. E.U..

Dette particelle figurano ancora censite in Catasto Terreni per mancato allineamento con il Nuovo Catasto Urbano.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, cat. B/2 - mq 19.754, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3;
- foglio 201, particella 139, cat. B/2, Via dell'Ospedale, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 6, cat. C/1 - mq. 240, Via dell'Ospedale n. 3, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 7, cat. B/2 - mq. 1437 - Via dell'Ospedale n. 3, piani S1,T,1,2.

Di queste particelle ricadono nel sub-Comparto A le seguenti:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141 (parte)

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3 (parte)

così come individuato nell'Allegato F del presente Piano; le particelle e/o parti restanti fanno parte del sub-Comparto B.

La proprietà ha incaricato della redazione dei due Piani Attuativi, uno relativo al Comparto A e l'altro al Comparto B, lo studio Bargone Architetti Associati, lo studio Cannavici e lo studio Tonti di Foligno i quali hanno costituito un Raggruppamento Temporaneo di Professionisti denominato Gruppo 3H.

I due Piani Attuativi nascono da un unico progetto complessivo ma, come previsto nella Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123, possono essere attuati anche separatamente.

La presente relazione riguarda in particolare il sub comparto A definito dalla chiesa di S. Giovanni Battista e dal nucleo originario della costruzione dell'Ospedale risalente al 1845 secondo il progetto del Vitali.

Notizie storiche del complesso

Per le notizie storiche riguardanti l'area oggetto del presente Piano Attuativo fare riferimento alla Relazione Storica (Allegato A).

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area in oggetto rientra nella perimetrazione B definita dai Piani Integrati di Recupero (PIR) del Centro Storico di Foligno, perimetrata dal fiume Topino, da Via Bolletta, da via Garibaldi, da Piazza della Repubblica e da Via XX Settembre.

E' raggiungibile con mezzi di trasporto su ruote da fuori città percorrendo la viabilità che dal ponte di Porta Firenze si ricongiunge con via Gentile da Foligno, oppure dalla Piazza centrale attraverso via Pulignani che converge anch'essa su via Gentile da Foligno. Pedonalmente o con piccoli mezzi (biciclette e motocicli) essa è raggiungibile anche da altre strade o vicoli disposti trasversalmente alla via che costeggia il Fiume (Via Bolletta), la sua parallela (Via delle Puelle) ed altri percorsi (via dei Mulini e la stessa via Gentile da Foligno – nel senso opposto) che la collegano con via Garibaldi e via IV Novembre (circonvallazione).

In tale area sono presenti edifici di notevole importanza per la città intera: oltre all'area dell'ex Ospedale sono infatti presenti il complesso Cattedrale di S. Feliciano – Palazzo delle Canoniche, il Palazzo Vescovile, la Chiesa della Nunziatella, la Chiesa di S. Giacomo, la Chiesa di S. Salvatore, il Convento di S. Lucia, la Chiesa della SS. Annunziata, l'ex Chiesa del Suffragio oltre ad edifici gentilizi come palazzo Varini, palazzo Pierantoni e altri.

Il tessuto edilizio storico è completato da strutture prettamente residenziali costituite da

aggregazioni di edifici a schiera ed edifici a corte; vi è inoltre la presenza di edifici realizzati nel XX secolo in via Corso Nuovo e via dei Molini.

Il tessuto economico può essere identificato in una realtà caratterizzata da piccoli esercizi commerciali ubicati lungo gli assi viari principali (Via Garibaldi, Via XX Settembre, Largo Volontari del Sangue); dopo il trasferimento dell'Ospedale nella nuova struttura di Viale Arcamone, si è rilevato un rapido e notevole calo della mole di lavoro degli esercizi che gravitano nei dintorni dell'area oggetto del presente Piano Attuativo. Nell'area sono presenti inoltre degli uffici, in gran parte privati e delle scuole.

L'impianto viario è caratterizzato da piazze (Piazza della Repubblica, Piazza Matteotti, Piazza del Vescovado, Largo Volontari del Sangue, Piazza Garibaldi, Piazza San Giacomo, da alcuni assi viari principali (Via XX Settembre, Via Corso Nuovo, Via Gentile da Foligno, Via Garibaldi, Via Bolletta) e da un reticolo di piccole vie e vicoli che costituiscono il tessuto dei nuclei più antichi a carattere residenziale.

Disciplina urbanistica in vigore

L'area interessata dal Piano Attuativo è assoggettata al Nuovo Piano Regolatore Generale - Centro Storico (Approvazione regionale con Determinazione Dirigenziale 5 marzo 1999, n. 1409) ed in particolare è normato dalla Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123 riguardante l'area in oggetto.

In tale variante sono indicate le destinazioni d'uso ammesse nel sub-Comparto A, che sono le seguenti:

- Servizi Socio Sanitari
- Uffici azienda ASL

Sono anche indicate le volumetrie dello stato attuale e di progetto, secondo lo schema seguente:

Stato attuale: 44.000,42 mc

Progetto: 38.389,91 mc

Dai rilievi da noi eseguiti per l'esatta identificazione e consistenza del bene oggetto del Piano Attuativo e dal progetto del presente Piano sono emerse delle differenze rispetto ai valori sopra riportati così come segue:

Stato attuale: 39.333,54 mc

Progetto: 33.029,83 mc

Volumi in demolizione 6.303,71 mc

Il Piano Attuativo è stato redatto in conformità alla Variante di cui sopra e delle prescrizioni del Piano Regolatore del Centro Storico e in osservanza della della L.R. 31/1997, della L.R. 27/2000, della L.R. 11/2005, della normativa adottata con Atto di Consiglio Comunale n.80 del 17/07/2006 e della Variante al Regolamento Edilizio approvato con Atto del Consiglio Comunale n.4 del 18/01/2007.

Gli edifici che costituiscono il sub-comparto A possono essere classificati come *Edilizia speciale, monumentale o atipica* ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. n.420 del 19/03/2007; sono infatti compresi in tale definizione gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi, ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso, tra cui anche gli ospedali.

La classificazione di cui sopra è graficamente rappresentata nell'allegato A della presente Relazione.

Gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi che caratterizzano l'organismo edilizio possono essere considerati, ai sensi dell'art. 6 della D.G.R. di cui sopra, *Elementi qualificanti comunemente ripetibili* tutti quelli di pregio e risalenti al progetto originario del Vitali, che di seguito si vanno ad analizzare e catalogare utilizzando i codici del Repertorio allegato alla D.G.R. 420/2007. La numerazione delle foto fa riferimento all'Allegato B della presente relazione.

Prospetto principale lungo Via dell'Ospedale.

Questo prospetto in stile neoclassico è ricco di elementi architettonici e decorativi che ne definiscono lo spartito e tra i quali possiamo individuare:

Membrature architettoniche e decorazioni in rilievo SV2

- corpi sporgenti verticali "A1.6" (la parte relativa all'ingresso principale) - foto 1,2,3
- basamento in conci bugnati di mattoni sagramati "B7.2" - foto 4
- cornici marcapiano in mattoni da cortina (coronamento bugnato) a sezione concava "A3.2 – B12.2 - C2.2" - foto 5
- cornici marcasoglia in mattoni sagomati a sezione retta e concava "A3.4 – B12.2 - C2.1

e C2.2" - foto 5 e 6

- cornicione sottogronda e timpano in mattoni sagomati a sezione convessa "A4.3 – B12.2 - C2.3" - foto 7

Aperture, vani e cavità SV3

- stipiti e arco in bugnato di mattoni sagomati "B6.5" (ingresso principale, con superiore cornicione balconato - foto 1, e 2 e ingresso Chiostro - foto 10)
- stipiti e piattabanda in bugnato di mattoni sagomati "B6.4" (finestre piano terra) - foto 4
- stipiti e piattabanda in mattoni sagomati faccia a vista "tipo B7.2" con sovrastante cornice modanata in laterizio faccia a vista "C8.2" (finestre primo piano) - foto 9

Infissi e serramenti SV4

- persiane in legno con telaio semplice e stecche incassate verniciate di colore grigio chiaro (di epoca recente) "A3.4 – B2.3" - foto 3 e 9
- grata per vano sopraluce con ornamenti in ferro ricurvi "C4.4" (ingresso principale - foto 8 e ingresso Chiostro - foto 10)
- inferriate in ferro in barre a maglia diagonale "C4.1" (finestre piano terra) - foto 4
- portone con specchiature intelaiate bugnate "A5.7" (ingresso principale - foto 8 e ingresso Chiostro) - foto 10

Portici e loggiati SV6

Le seguenti catalogazioni si riferiscono alla loggia ad arco sopra l'ingresso principale:

- su pilastri in muratura di mattoni faccia a vista a sezione retta "A2.1 – B1.2 – C1.1" - foto 12
- l'imposta dell'arco della loggia è realizzata con capitelli in pietra intagliata C3.5 e soprastante cornice in laterizi sagomati "C3.3" - foto 13
- la balaustra "C2.7" è realizzata con pilastri e balaustra in pietra conca faccia a vista "D2.2 (codice tratto dalla sezione SC5)" - foto 14

Tetti in legno a falde spioventi SC1

La copertura originaria del fronte principale non esiste più a causa della sopraelevazione del terzo piano, ma è ancora leggibile l'attacco della stessa alla facciata che ne permette una lettura:

- copertura a padiglione quadrilatero "A2.2" con sopraelevazioni incongrue "A3.2"
- gronda realizzata con zampini sagomati e pianellato "E3.2" sporgente dal cornicione

sottostante "E5.2" (tipologia semicoperta) - foto 7

Prospetti della Croce storica.

In questi prospetti, più poveri di elementi decorativi rispetto a quello principale, possiamo individuare (foto 15 e 16):

Membrature architettoniche e decorazioni in rilievo SV2

- cornici marcapiano in mattoni da cortina a sezione retta "A3.2 – B12.1 C2.1"
- cornici marcasoglia in mattoni da cortina a sezione retta "A3.4 – B12.1 C2.1"
- cornicione sottogronda e timpano in mattoni da cortina a sezione retta "A4.3 – B12.1 C2.1"

Infissi e serramenti SV4

- persiane in legno con telaio semplice e stecche incassate verniciate di colore grigio chiaro (di epoca recente) "A3.4 – B2.3"

Tetti in legno a falde spioventi SC1

- La copertura è a padiglione quadrilatero "A2.2" con l'innesto di tetti a capanna a due spioventi raccordati al colmo "A1.2" in corrispondenza dei frontoni
- gronda realizzata con zampini sagomati e pianellato "E3.2" sporgente dal cornicione sottostante "E5.2" (tipologia semicoperta)

Chiostro interno.

Il chiostro interno, rimaneggiato in epoca rinascimentale, è caratterizzato e definito da un portico sui 4 lati incorporato nella struttura del fabbricato soprastante "A1.1" e realizzato con volte a crociera ed archi a sesto acuto poggianti su colonne in muratura intonacata "B2.3" con muratura inferiore e capitello intonacati e che possiamo così catalogare:

Portici e loggiati SV6

"A1.1 - B2.3" - foto 17 e 18

Membrature architettoniche e decorazioni in rilievo SV2 - foto 19

- cornici marcapiano in mattoni da cortina a sezione retta "A3.2 – B12.1 C2.1"
- cornici marcasoglia in mattoni da cortina a sezione retta "A3.4 – B12.1 C2.1"

Tamburo e cupola.

Il tamburo è realizzato in muratura in laterizio facciavista ed è arricchito da una cornice assimilabile ad un marcapiano in mattoni sagomati con profilo a sezione convessa "A3.2 - B12.2 - C2.3" e da una soprastante cornice sempre in mattoni sagomati "A3.2 - B12.2 - C2.3" poggiante su mensole in laterizio "B11.3" - foto 20 e 21.

Vincoli presenti nell'area

Tutta l'area dell'Ex-Ospedale ricadente nel sub-comparto A e la Chiesa di San Giovanni Battista sono vincolati ai sensi della L. 1089/39.

L'area in oggetto ricade inoltre all'interno della fascia fluviale di tipo A nelle mappe di pericolosità e rischio idraulico del bacino del fiume Topino e torrente Marroggia la cui normativa transitoria è stata adottata con Atto di Consiglio Comunale n.80 del 17/07/2006.

Contenuti del Piano Attuativo di Recupero e indicazioni per il progetto definitivo

Il P.A.R./A è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla L.R. n.11/2005 e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, utilizzando la seguente codifica degli elaborati;

Eliminato: ,

Eliminato: è costituito dai seguenti elaborati

Eliminato: :

SA	Stato attuale
P	Progetto di piano attuativo
SA-OU	Stato attuale opere di urbanizzazione primaria
P-OU	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 pt, Prima riga: 0 pt

Così come previsto dalla normativa sopra richiamata il P.A.R./A è costituito dai seguenti elaborati:

PARTE GENERALE (sub-Comparto A e sub-Comparto B)

El. SA_1	P.R.G. vigente	_____ Rapp. 1:500/1:1000
El. SA_2	Carta Tecnica Regionale - Planimetria catastale	Rapp. 1:500/1:1000

El. SA_3	Planimetria Generale con destinazioni d'uso piani terra	Rapp. 1/500
El. SA_4	Planimetria Topografica	Rapp. 1/500
El. SA_5	Profili stato attuale	Rapp. 1/500
El. SA-OU_1	Stato attuale infrastrutture: Rete Fognature Acque Nere Rete Fognature Acque Bianche	Rapp. 1:500
El. SA-OU_2	Stato attuale infrastrutture: Rete acquedottistica Rete gas metano	Rapp. 1:500
El. SA-OU_3	Stato attuale infrastrutture: Rete energia elettrica Rete telefonica Rete cablaggio	
El. P_1	Idea Progettuale	Rapp. 1/500
El. P_2	Individuazione delle categorie di intervento edilizio	Rapp. 1/500
El. P_3	Planimetria generale quotata, individuazione e perimetrazione comparti - Distacchi dai confini, distanze edifici	Rapp. 1/500

Eliminato: El.
P_4 Planivolumetrico di
progetto Rapp. 1/500
¶

Allegato A

Relazione Storica

Allegato B

Documentazione Fotografica

Allegato C

Analisi Agroforestale Stato Attuale

Allegato D

Relazione Geologica, idrogeologica, Microzonazione Sismica

Allegato E

Relazione Idraulica (art. 71 sexies comma 3 Variante n° 4 alle N.T.A. Comune di Foligno)

Allegato F

Elenco particellare e schema di frazionamento

Allegato G

Visure catastali

Allegato H

Analisi Agroforestale di progetto

COMPARTO A

El. SA/A_1	Piante Piano terra, Piano primo, Piano secondo, Piano terzo, Coperture Individuazione delle categorie di intervento	Rapp.:1:200
El. SA/A_2	Prospetti Individuazione delle categorie di intervento	Rapp.:1:200
El. SA/A_3	Planivolumetrico stato attuale	Rapp. 1/500
El. SA/A_4	Calcolo dei volumi	Rapp.:1:200
El. P/A_1	Piante Piano terra, Piano primo, Piano secondo, Piano terzo - Destinazioni d'uso e spazi esterni	Rapp.:1:200
El. P/A_2	Prospetti	Rapp.:1:200
El. P/A_3	<u>Planivolumetrico di progetto</u>	Rapp.:1:200
<u>El. P/A_4</u>	<u>Calcolo dei volumi</u>	<u>Rapp. 1/500</u>
El. P/A-OU_1	Progetto infrastrutture: Rete Fognatura Acque Nere Rete Fognatura Acque Bianche	Rapp. 1/500
El. P/A-OU_2	Progetto infrastrutture: Rete illuminazione pubblica Rete acquedottistica Rete gas metano	Rapp. 1/500
El. P/A-OU_3	Progetto infrastrutture: Rete energia elettrica Rete telefonica Rete cablaggio	Rapp. 1/500

Allegato G/A

Relazione tecnica Illustrativa

Allegato H/A

N.T.A. - Norme Tecniche di attuazione

Allegato I/A

Dichiarazione congiunta dei Progettisti attestante la conformità delle previsioni dei Piani Attuativi al P.R.G., al Regolamento Edilizio Comunale, alla Pianificazione comunale di settore, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici.

Allegato L/A

Proposta di Atto d'obbligo o Convenzione

Il progetto è stato concepito con la volontà di riqualificare tutto questo ambito urbano in disuso ed attualmente in via di degrado a causa del mancato utilizzo, nel rispetto dei vincoli urbanistici esistenti e nell'ottica di una rinnovata integrazione degli spazi con tutto il centro storico di Foligno, di cui questo ambito urbano fa parte.

Il progetto è stato redatto seguendo le indicazioni della D.G.R. n.420/2007 e la conseguente classificazione degli edifici e degli elementi costitutivi già trattata nella sezione *Disciplina urbanistica in vigore* della presente Relazione.

Il Piano Attuativo del sub-comparto A si configura come Piano di Recupero e intende perseguire le seguenti finalità:

- riqualificazione dell'intera area e sua rivitalizzazione a seguito delle nuove funzioni previste;
- riqualificazione dell'edificato storico attraverso la demolizione delle superfetazioni che hanno compromesso la lettura dell'impianto originario del complesso del Vitali.

Verrà quindi demolito il terzo piano del corpo ottocentesco oggetto di una sopraelevazione intorno al 1969 per il reparto di Ortopedia e i corpi più bassi che sono stati nel tempo realizzati in adiacenza ai bracci della croce storica.

Il progetto, nella sua completezza (sub-comparto A e B) prevede anche di demolire il corpo di fabbrica che unisce il fabbricato storico all'ex Istituto di cura su Via dell'Ospedale, in modo da permettere una lettura dell'aspetto originario dei due fabbricati, oggi negata dai corpi che hanno avviluppato i volumi originari.

Gli interventi possibili saranno quelli riconducibili alla categoria *Restauro e risanamento conservativo* così come prescritto dalla Variante al PRG Centro Storico sopra citata; tale categoria di intervento "attiene gli interventi finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio. Può quindi essere interessato l'edificio nella sua globalità per assicurarne la funzionalità con un insieme sistematico di opere che

comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo (che esclude la sostituzione) nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio,"¹ il tutto nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 15 della D.G.R. n.420/2007.

E' ammessa la demolizione delle tramezzature interne e ricostruzione secondo una diversa distribuzione planimetrica, ivi compresa l'esecuzione di nuovi vani ascensori e vani scala, da valutare negli fasi successive della progettazione e nelle future autorizzazioni e titoli alla costruzione, propedeutici alla fruibilità dell'edificio.

La progettazione definitiva dovrà essere preceduta da una fase di rilievo sia geometrico che storico-critico al fine di individuare le caratteristiche del manufatto e di come le trasformazioni subite nel corso del tempo lo abbiano trasformato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla rilettura delle aperture originarie, in particolare nei fronti interni della croce storica, dove le aggiunte e modifiche hanno trasformato il progetto del 1845. Dovrà, ad esempio, essere riportato al suo disegno originario il prospetto principale di Via dell'Ospedale mediante la chiusura delle aperture non originali e la ricostruzione delle cornici delle finestre del secondo piano, così come indicato nella Tav. P/A_2 – Prospetti di progetto che definisce i principi da utilizzare nelle fasi successive della progettazione.

Nella redazione del progetto definitivo ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni a carattere prescrittivo:

- gli interventi dovranno essere progettati con la finalità di mantenere e salvaguardare gli elementi strutturali, architettonici, decorativi e di finitura delle porzioni originarie degli edifici, compatibilmente con le necessità dettate dalle nuove funzioni.
- particolare attenzione si dovrà porre al recupero e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi quali archi, lesene, cornicioni, mostre di porte e finestre, intonaci bugnati, pavimenti in pietra e altri elementi che caratterizzano l'edificio.
- sono ammesse, su tutte le facciate ad esclusione del fronte principale su via dell'Ospedale, la riapertura di finestre tamponate, la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti ritenute necessarie per le nuove funzioni dell'edificio, a condizione che le soluzioni adottate non turbino l'equilibrio delle facciate.

E' altresì consentita la realizzazione di nuove finestre in corrispondenza dei nuovi muri ricostruiti a seguito delle demolizioni delle superfetazioni nel rispetto della condizione di cui sopra.

- è ammessa la costruzione di nuovi vani scala ed ascensori necessari alle nuove

¹ art. 2 delle NTA del Centro Storico.

funzioni dell'edificio ed alla fruibilità dello stesso;

- i nuovi manti di copertura e/o quelli da ripristinare dovranno essere realizzati con coppi e canali eventualmente reimpiegando quelli recuperati o con coppi nuovi della stessa tonalità di quelli esistenti che, comunque, saranno preferibilmente impiegati come canali;
- è ammessa la realizzazione di lucernari necessari per assicurare l'illuminazione e l'aerazione del sottotetto o l'accesso alla manutenzione del manto;
- gli sporti di gronda e gli sporti laterali dovranno mantenere la tipologia del fabbricato originario e usare gli stessi materiali; la sporgenza dovrà essere pari a quella attuale;
- le gronde dovranno avere sezione semicircolare ed essere realizzati in rame, i discendenti sezione circolare e saranno anch'essi in rame; i terminali pluviali potranno essere in ghisa;
- gli intonaci esterni dovranno essere a base di malta di calce e non dovranno mai risultare in rilievo rispetto agli elementi decorativi; gli intonaci di cemento dovranno essere rimossi;
- le tinteggiature saranno realizzate con prodotti traspiranti (tinte a calce, ai silicati o prodotti analoghi) che presentano elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo;
- potranno essere proposti i colori originari delle tinteggiature e/o valutati altri previa realizzazione di campionature da valutare insieme ai tecnici incaricati dal Comune di Foligno;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato; anche le finestre (e gli eventuali scuri interni) saranno realizzate in legno verniciato e dotate di vetri termici nel rispetto della normativa sul risparmio energetico;
- per quanto possibile si dovranno restaurare i portoni in legno; quelli di nuova fattura saranno realizzati in legno con specchiature o doghe orizzontali della stessa foggia di quelli esistenti;
- dovranno essere eliminate tutte le barriere architettoniche che possano impedire la piena fruizione degli immobili da parte di persone con mobilità ridotta.

Ai fini del risparmio energetico sono consigliati i seguenti interventi, che dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 24 della D.G.R. n.420/2007:

- opere per la riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi dell'involucro edilizio: posa in opera di materiale coibente;
- opere per la riduzione della trasmittanza termica degli elementi finestrati: sostituzione o integrazione

- installazione di sistemi schermanti esterni degli elementi finestrati
- eventuali predisposizione per allaccio a rete di teleriscaldamento
- installazione di solare termico
- installazione di solare fotovoltaico.

Aree esterne ai fabbricati

Le aree esterne ai fabbricati e ricadenti all'interno del perimetro del sub-comparto A si identificano come aree private non soggette quindi a particolari prescrizioni.

Di seguito si riportano alcune indicazioni progettuali, non prescrittive:

- eventuali ringhiere di recinzione dovranno essere in ferro verniciato a smalto opaco (piombaggine), e potranno avere un muro inferiore realizzato in muratura intonacata;
- le nuove pavimentazioni esterne devono essere risolte con materiali tradizionali disposti secondo le tessiture conosciute; i tratti originari vanno invece restaurati e integrati, nelle parti mancanti, con materiale analogo per natura, colore e lavorazione;
- eventuali lampade esterne che saranno fissate alle facciate del complesso dovranno essere di forme semplici e lineari per non entrare in contrasto o in sovrapposizione con gli elementi architettonici dell'edificio;
- i lampioni che verranno posti nelle aree esterne dovranno essere di forma moderna e lineare e, possibilmente, essere dello stesso tipo di quelli che verranno utilizzati nel sub-comparto B;
- le aree aperte create dall'intersezione dei bracci della croce storica potranno avere zone di verde e alberature di alto fusto e parcheggi a raso; rimane comunque facoltà del progettista incaricato del progetto definitivo la scelta delle sistemazioni a terra e di quali porzioni pavimentare o lasciare a verde privato.

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria relative al sub-comparto A sono limitate in quanto inserito in un'area con presenza di reti relative al P.I.R. A tali reti saranno effettuati parte degli allacci del sub-comparto A, altri dovranno essere eseguiti su reti, da definire e da realizzare, relative al sub-comparto B.

Rete energia elettrica

Il sub-comparto A, in considerazione della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà essere alimentato da una unica fornitura di energia elettrica in media tensione. Il fabbisogno di energia elettrica può variare in relazione tipologia di apparati o apparecchiature tecnologiche presenti, una stima di massima è di 900 kW. Il punto di consegna della fornitura, posizionato come nelle tavole di progetto, potrà trovare diversa allocazione in caso di individuazione di spazi tecnici e tecnologici anche comuni al sub-comparto B ed eventualmente in locali interrati. Il progetto sarà regolato dalle norme principali di realizzazione degli impianti elettrici in media tensione e dai criteri di allacciamento alla rete dell'ente fornitore del servizio.

Rete telefonica

Il sub-comparto A, è inserito in un'area con presenza di reti telefoniche ridefinite dal P.I.R. che prevede per l'edificio presente nell'area un determinato numero di allacci che potranno essere confermati, anche come eventuali predisposizioni. Nuovi allacci potranno essere realizzati nella area indicata nelle tavole di progetto in ottica di individuazione di spazi tecnici comuni a più servizi. Le modalità di allaccio delle forniture, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri servizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Illuminazione pubblica

Le opere infrastrutturali relative al servizio di illuminazione pubblica per il sub-comparto A riguardano una zona limitata nella quale sono presenti apparecchi di illuminazione installati a parete che rappresentano sistema adottato per l'illuminazione pubblica dell'area. Tali apparecchi potranno essere sostituiti con altri di tipologia uniforme all'area di interesse, installati a parete sulla facciata dell'edificio o con altra soluzione che sia idonea per garantire il corretto illuminamento dell'area e ed il rispetto dei livelli di inquinamento luminoso. La potenza stimata degli apparecchi sarà di 600 W. L'alimentazione degli apparecchi potrà derivare, mediante opportune risalite, da una linea interrata o area. La realizzazione di una linea in cavidotto interrato potrà evitare cavi aerei nella zona di stacco fra le strutture degli edifici del sub-comparto A e del sub-comparto B. La tipologia degli apparecchi illuminazione, la posa degli eventuali cavidotti o pozzetti, le distanze o intersezioni con altri servizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete cablaggio

Il progetto relativo alla rete di cablaggio del P.I.R., non prevede punti di allaccio nell'area del sub-comparto A. Per garantire tale servizio potrà essere realizzato un tracciato che da sub-comparto B raggiunga il sub-comparto A nella posizione indicata nelle tavole di progetto. Il punto di allaccio potrà essere realizzato anche in spazi tecnici comuni a più servizi. La modalità di allaccio della fornitura, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri servizi, saranno conformi alle normative vigenti ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete idrica

L'area del sub-comparto A, in considerazione della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà avere una fornitura idrica unica per l'intero edificio ma adottando soluzioni tecniche che consentano l'eventuale creazione di utenze separate con interventi limitati. Il fabbisogno potrà variare in relazione alla tipologia di apparati o apparecchiature tecnologiche presenti, una stima di massima è di 2 l/s. Il punto di consegna della fornitura, posizionato come nelle tavole di progetto, potrà trovare diversa allocazione in caso di individuazione di spazi tecnici e tecnologici anche comuni al sub-comparto B ed eventualmente in locali interrati. Tale soluzione potrebbe anche offrire la possibilità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche con i quali provvedere alla gestione delle aree verdi pubbliche o private relative al sub-comparto A e al sub-comparto B. Le modalità di allaccio della fornitura, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri servizi, saranno conformi alle normative vigenti ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Rete gas metano

L'area del sub-comparto A, in considerazione della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà avere una fornitura gas metano unica per l'intero edificio derivato dalla rete di media pressione. Secondo tale ipotesi, nel pressi del punto di consegna della fornitura sarà dislocato un gruppo di riduzione di pressione. Il fabbisogno potrà variare in relazione alla tipologia di apparati o apparecchiature tecnologiche presenti, una stima di massima è di 100 mc/h. Riguardo la posizione della fornitura, essa potrà essere diversa da quella indicata nelle tavole di progetto, anche per l'individuazione di spazi tecnici e tecnologici comuni al sub-comparto B ed eventualmente in locali interrati. Le modalità di allaccio della fornitura, il tipo di posa delle

tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Rete fognatura acque nere

Il sub-comparto A è inserito in un'area con presenza di reti del P.I.R. e l'opera di risanamento e riqualificazione non modifica in modo sostanziale le portate reflue complessive previste dal P.I.R. Le acque reflue verranno convogliate al collettore della rete acque nere del P.I.R e/o a della rete da realizzare nel sub-comparto B, mediante un numero di allacci idoneo alle caratteristiche geometriche dell'edificio e del perimetro del sub-comparto A. Le modalità di allaccio, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete fognatura acque bianche

Il P.I.R. prevede la realizzazione di una rete di raccolta delle acque bianche per l'area nella quale il sub-comparto A è inserito. Per tale aspetto l'opera di risanamento e riqualificazione confermerà gli allacci dei discendenti dei pluviali alla fognatura e prevedrà la realizzazione di nuovi punti di allaccio alla rete del P.I.R. e/o alla rete da realizzare nel sub-comparto B. Le opere non determinano una variazione delle portate previste dal P.I.R. Le modalità di allaccio, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Verifiche urbanistiche

Il sub-comparto A oggetto del presente Piano Attuativo di Recupero non deve assolvere nessuno standard urbanistico, se non attuare le demolizioni previste nella Variante al PRG relativa all'area in oggetto e che vengono pienamente confermate dalle previsioni del presente Piano Attuativo, così come si evince dagli elaborati grafici relativi e dal seguente schema:

<i>Stato attuale:</i>	39.333,54 mc
<i>Progetto:</i>	33.029,83 mc
<i>Volumi in demolizione</i>	6.303,71 mc

ALLEGATO A

Classificazione edifici ai sensi della D.G.R. n.420/2007

ALLEGATO B

Documentazione fotografica degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ai sensi della D.G.R. n.420/2007

ALLEGATO C

Computo metrico opere infrastrutturali