

PROVINCIA DI TRENTO



COMUNE DI VALDA

DISCIPLINA SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

ABACO DELLE TIPOLOGIE E DEGLI INTERVENTI ARCHITETTONICI

Articolo 24 bis della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come modificato da ultimo con articolo 28, comma 4, della legge provinciale 19 febbraio 2002, n. 1

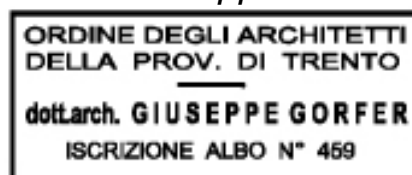
1° ADOZIONE DEL C.C. Delibera Consiliare n. 3 d.d. 26/01/2012

2° ADOZIONE DEL C.C. Delibera Consiliare n. 11 d.d. 23/01/2013

ADOZIONE DEFINITIVA DEL C.C. Delibera Consiliare n. 21 d.d. 22/11/2013

MARZO 2014

Arch. Giuseppe Gorfer



LA TIPOLOGIA

La baita tradizionale della montagna di Valda si presenta come un edificio di ridotte dimensioni, parzialmente incassato nel terreno, interamente costruito in pietrame di porfido, originariamente posato a secco. Nell'analisi tipologica si sono suddivise in due grandi famiglie: edifici a timpano con due falde e edifici ad una falda. La prima tipologia è presente occasionalmente nella parte montana, mentre è rappresentata nella quasi totalità nella zona agricola presso il centro storico e nella zona coltivata sottostante. La seconda soluzione è di gran lunga quella più diffusa e rappresenta un elemento comune alle baite della montagna della Valle di Cembra. In entrambe le tipologie, identici sono i materiali di costruzione e le metodologie costruttive.

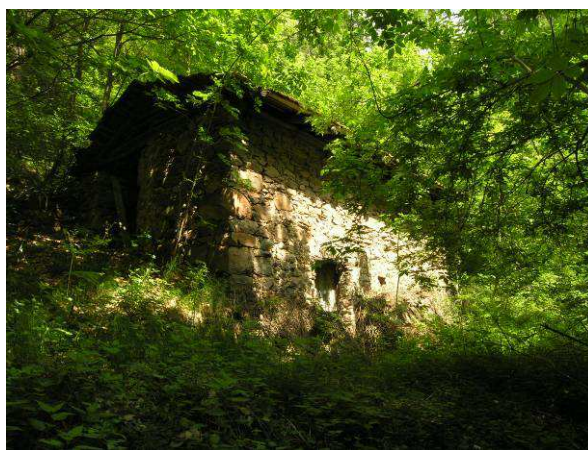
Nell'analisi seguente si descriveranno entrambe le tipologie evidenziando quei caratteri che in sede di ristrutturazione e risanamento dovranno essere conservati o reinterpretati secondo le indicazioni riportate.

Tipologia 1

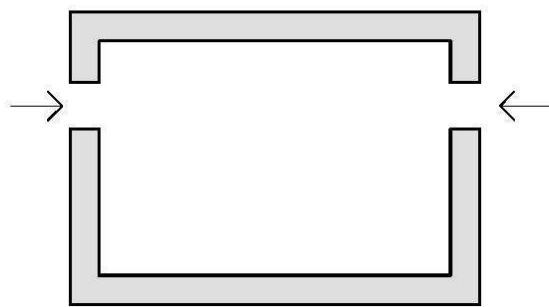
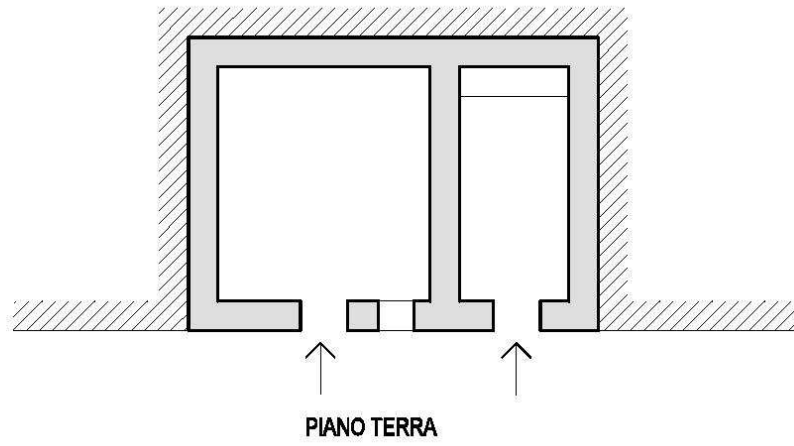
Questa tipologia è abbastanza complessa e presenta diverse soluzioni riconducibili a 6 famiglie. Differenze dovute alle diverse situazioni di utilizzo seppure con la comune destinazione di edificio rurale per l'utilizzo temporaneo, collegate alla coltivazione della campagna e alla sistemazione degli animali nella stagione estiva.

Tipologia 1A

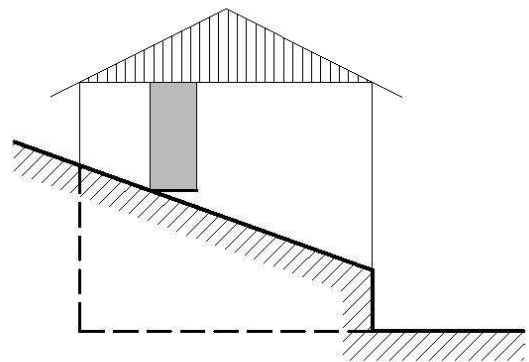
Edificio con più locali e distribuito su due livelli. A piano terreno c'è il locale stalla e il locale di servizio per la dimora temporanea e lo stivaggio di attrezzatura. Il piano superiore interamente destinato a fienile. Presenta doppio accesso al piano terra, con porte sul lato lungo o su due lati in funzione dell'andamento del terreno. Al piano superiore accesso al fienile usufruendo l'andamento del terreno. Sono presenti aperture al piano terreno seppure di piccole dimensioni. Il timpano è solitamente in tavolato ligneo a mascheramento della struttura della capriata. Le dimensioni medie dell'edificio sono di m 7,00*5,00. Questa tipologia è presente nella quasi totalità nella parte coltivata del territorio.



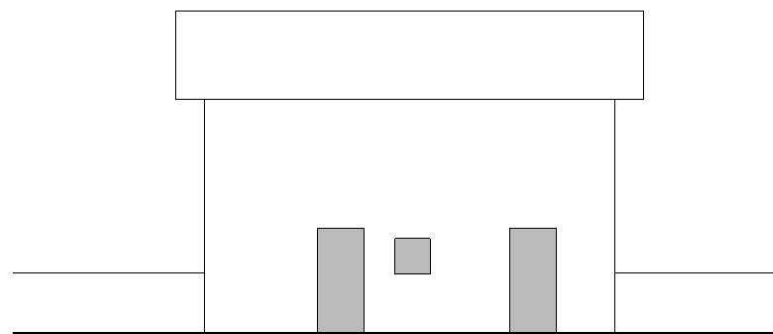
TIPOLOGIA 1A



PRIMO PIANO



PROSPETTI

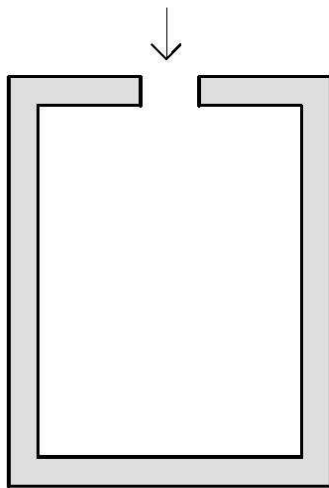
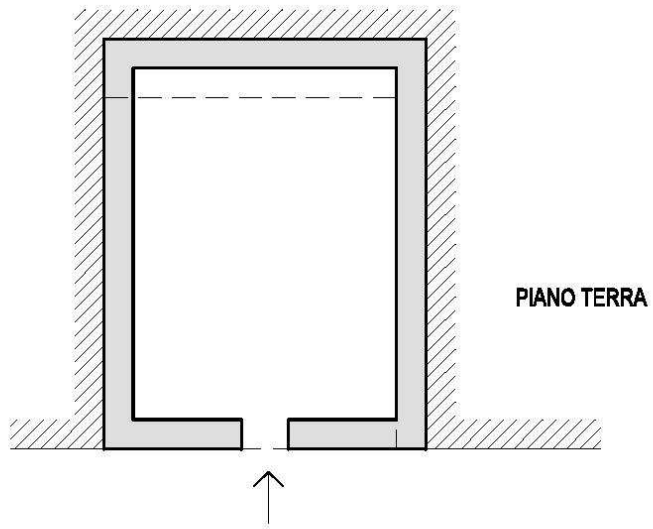


Tipologia 1B

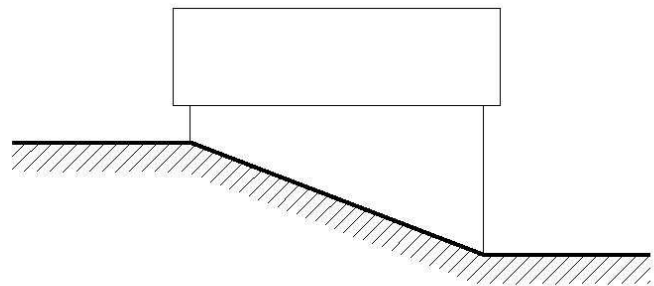
Edificio distribuito su due livelli. A piano terreno locale stalla e il piano superiore interamente destinato a fienile. Presenta accesso al piano terra, con porta sul lato fuori terra e al piano superiore accesso al fienile usufruendo l'andamento del terreno. Non sono presenti aperture. Il timpano è solitamente in tavolato ligneo. Le dimensioni medie dell'edificio sono di m 5,50*6,00/7,00. Questa tipologia è presente occasionalmente nella parte alta nelle aree a pascolo.



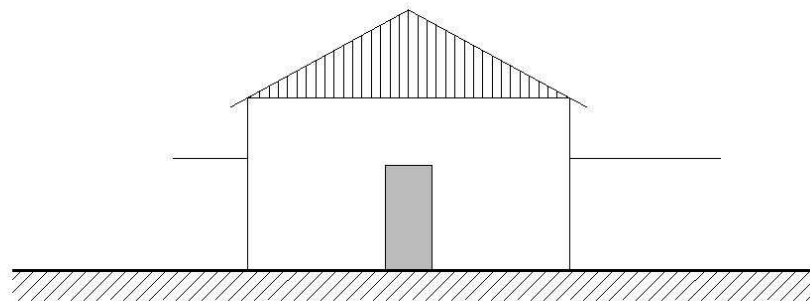
TIPOLOGIA 1B



PRIMO PIANO

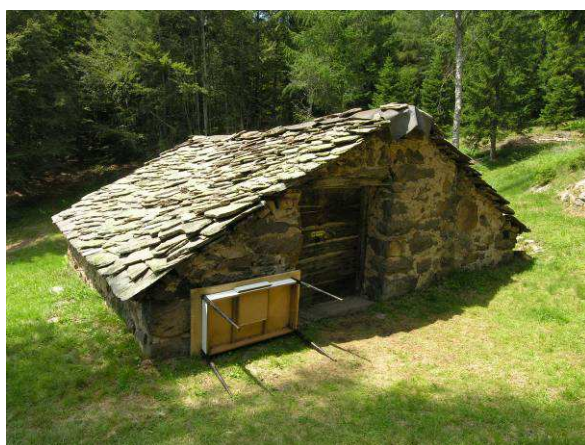


PROSPETTI



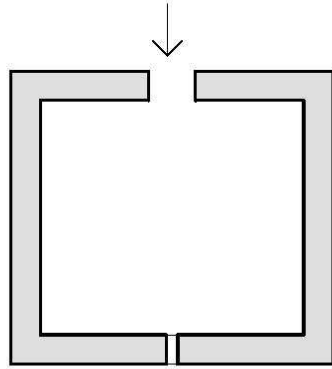
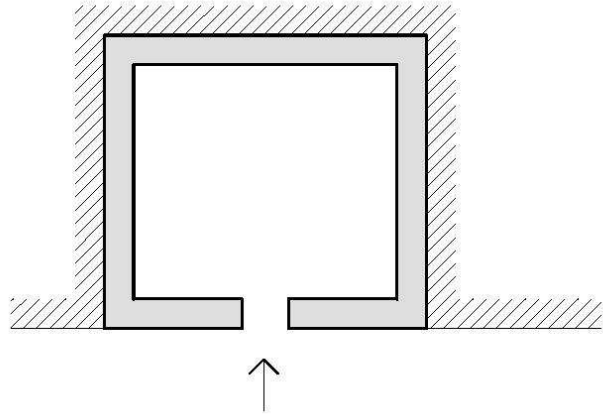
Tipologia 1C

Questa tipologia riprende la precedente ma interamente in muratura con feritoia di areazione al posto del timpano ligneo. Edificio distribuito su due livelli. A piano terreno locale stalla e il piano superiore interamente destinato a fienile. Presenta accesso al piano terra, con porta sul lato fuori terra e al piano superiore accesso al fienile usufruendo l'andamento del terreno. Non sono presenti aperture. Il timpano è in muratura. Le dimensioni medie dell'edificio sono simili alle precedenti, m 5,50*6,00. Questa tipologia è presente occasionalmente nella parte alta nelle aree a pascolo.

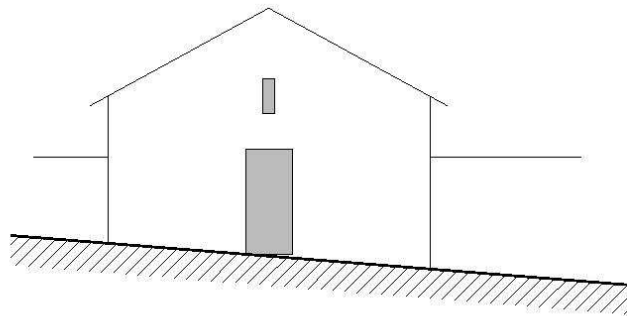


TIPOLOGIA 1C

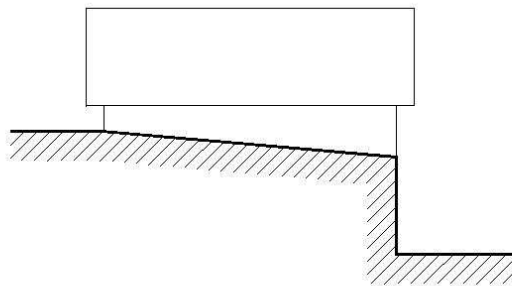
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



PROSPETTI

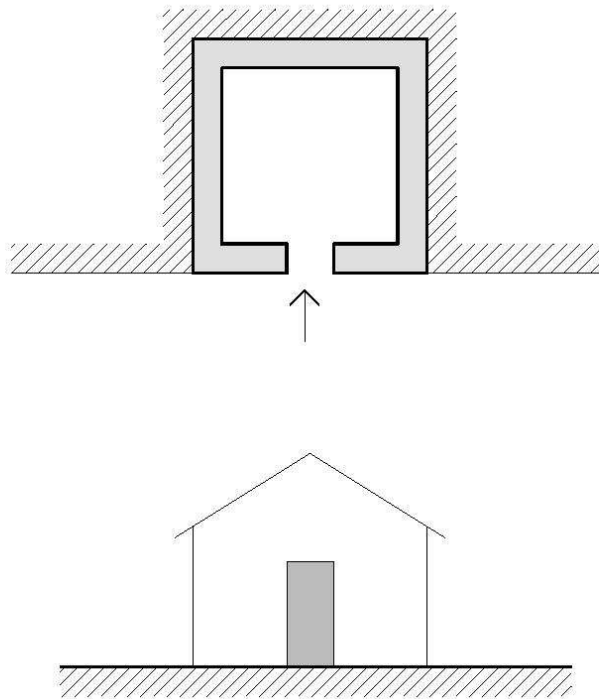


Tipologia 1D

Tipologia frequente nelle aree in quota pascolive, si pone solitamente affiancata o nei pressi di un edificio maggiore del quale ne rappresenta l'edificio servizi. E' infatti di piccole dimensioni e distribuita in un unico locale a piano terreno con accesso frontale e incassata nel terreno. Interamente costruita in muratura ha dimensioni medie di m 4,00*4,00.



TIPOLOGIA 1D

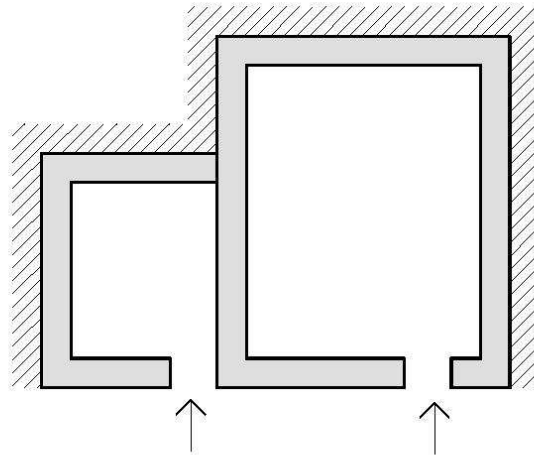


Tipologia 1E

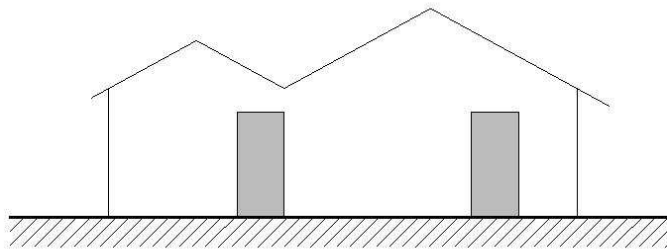
Tipologia complessa, presente in un solo esemplare conservato originale ma interessante per indicare le metodologie tradizionali di ampliamento. Presenta infatti l'accoppiata su un fianco delle precedenti tipologie. Infatti vede affiancato un edificio maggiore destinato a stalla a un edificio minore adibito a servizi. Nel caso riscontrato non appare la presenza del fenile ad un livello superiore. Gli accessi sono sul lato fuori terra. Non sono presenti aperture. Il timpano è in muratura. Le dimensioni di questo edificio sono m 5,00*6,00 per il corpo maggiore e m 3,00*4,00 per quello minore. Come appare evidente le misure medie anche nel raddoppio del volume costruito rispecchiano quelle tradizionalmente presenti sul territorio.



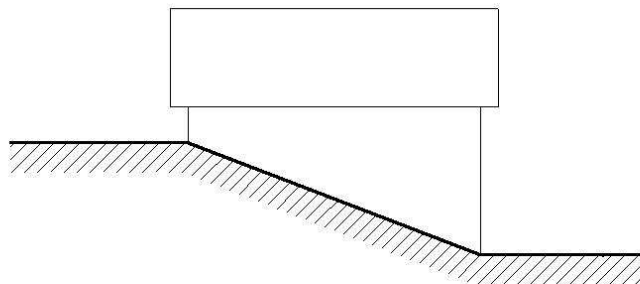
TIPOLOGIA 1E



PIANO TERRA



PROSPETTI

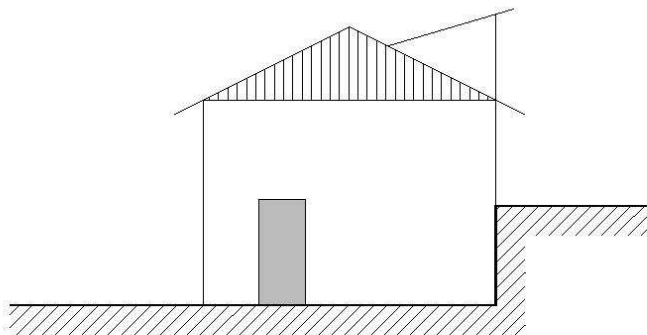
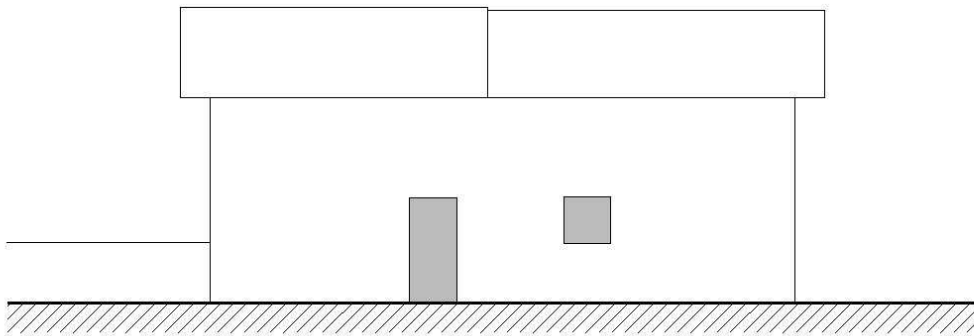
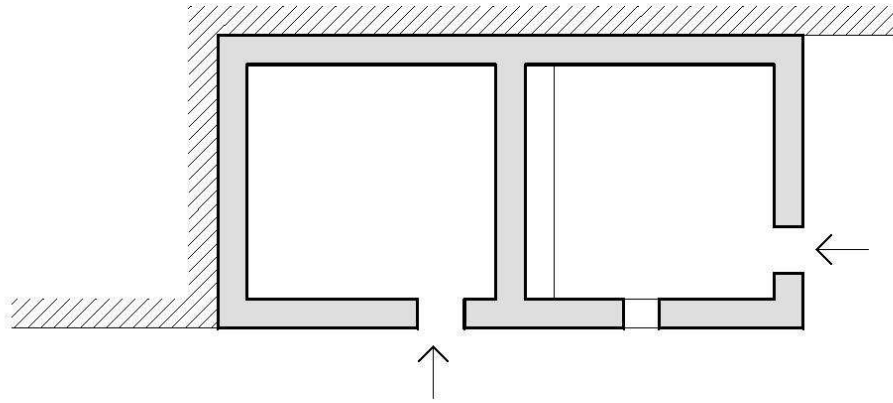


Tipologia 1F

Altra tipologia complessa, presente in un solo esemplare conservato originale ma anche in questo caso interessante per indicare le metodologie tradizionali di ampliamento. Presenta, infatti, l'accoppiata su un fianco di una tipologia a due livelli di edificio a due falde con un edificio a falda unica, entrambi distribuiti su due livelli. La destinazione non è leggibile a causa del degrado dell'edificio pur nella sua completezza muraria perimetrale, ma si può interpretare come a piano terra fosse presente la stalla e un locale servizi mentre il piano superiore fosse destinato a fienile. Presenta evidenti aperture a piano terra mentre probabili aperture di areazione erano presenti al piano superiore. Il timpano della porzione a due falde è in legno. Le dimensioni di questo edificio sono m 10,00*5,00 presentando pertanto due cellule di m 5,00*5,00. Questo edificio si colloca nella parte di media montagna e presso una zona fortemente terrazzata, pertanto inserito in zona ad attività agricola.



TIPOLOGIA 1F



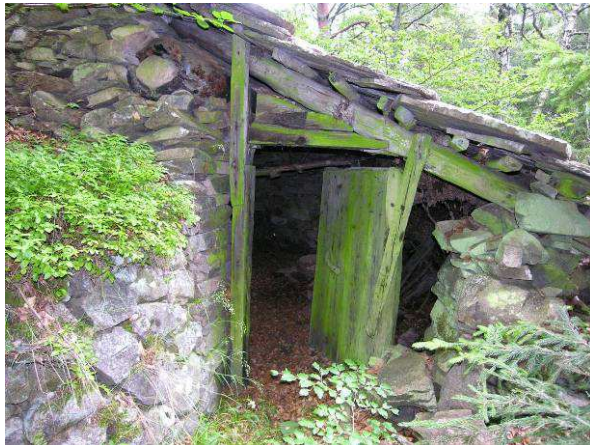
Tipologia 2

Si tratta della tipologia più comune e presente sulla montagna non solo di Valda me dell'intera valle di Cembra e strettamente legata all'utilizzo dei pascoli nella stagione estiva. La semplicità costruttiva si riconduce ad un volume rettangolare con dimensioni varie ma proporzionali tra lato lungo e corto che variano tra i 3,00*3,00 ai 6,00*6,00, con mangiatoia posta sul lato lungo. L'unico locale è pertanto utilizzato esclusivamente per il ricovero del bestiame. La copertura è ad un'unica falda con pendenza nel senso della pendenza del terreno. Il lato a monte appare incassato nel pendio tanto che la copertura a monte è poco fuori terra. I materiali costruttivi sono quelli tradizionali: pietra per le murature perimetrali, legno per la struttura del tetto, lastre di porfido per la copertura.

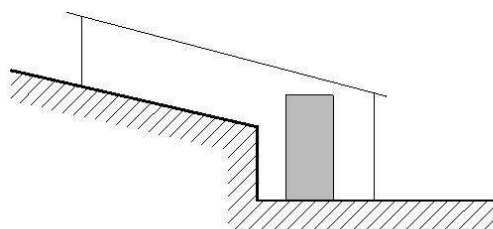
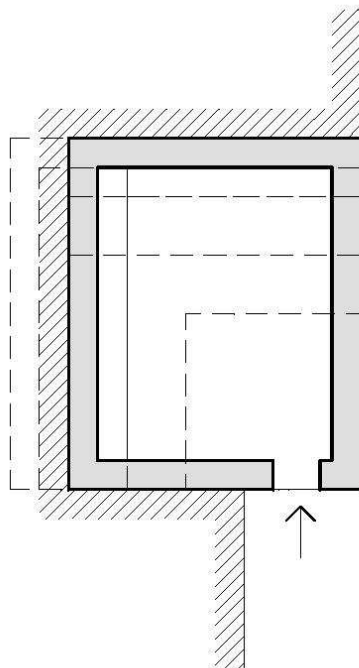
La tipologia complessiva si presenta con due varianti: accesso laterale o accesso frontale.

Tipologia 2A

Questa tipologia è la più ricorrente e si identifica nell'avere l'accesso laterale fiancheggiato dal muro a sostegno del terrazzamento del pendio. Questo corridoio di accesso presenta dimensioni varie in funzione della morfologia del sito.



TIPOLOGIA 2A

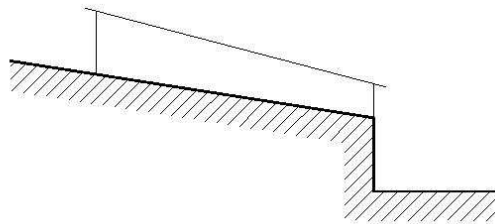
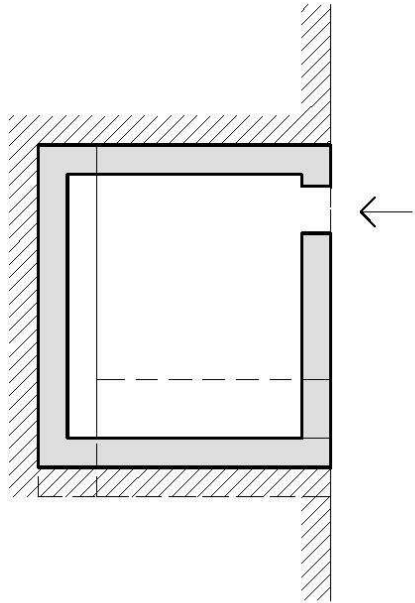


Tipologia 2B

Questa tipologia presenta l'unica differenza nella collocazione dell'ingresso, in questo caso posto frontalmente.



TIPOLOGIA 2B

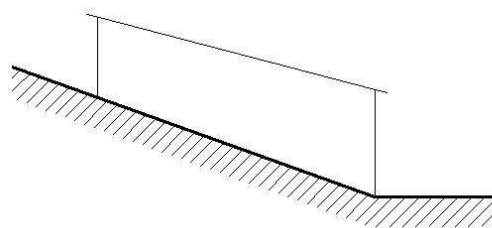
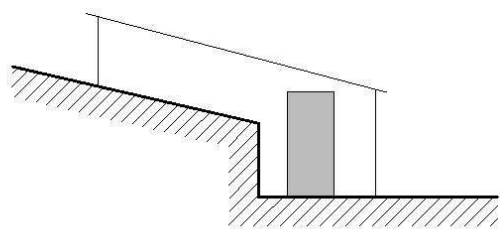
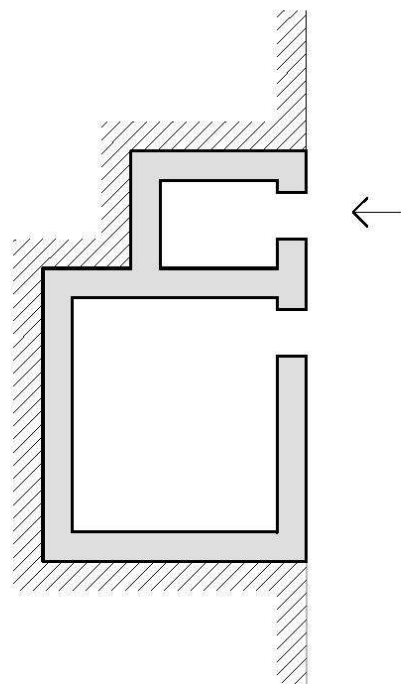
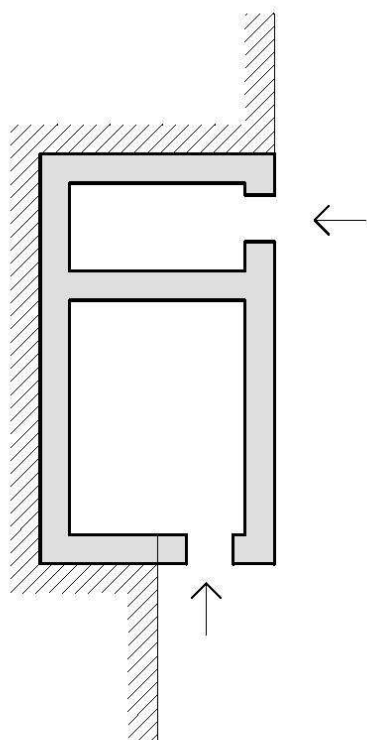


Tipologia 2C

Esempio tipologico presente in un solo caso ma significativo per l'individuazione di metodologie di ampliamenti. Infatti alla cellula base destinata a stalla, viene affiancato un edificio minore adibito a ricovero con la medesima tipologia di copertura.



TIPOLOGIA 2C



GLI ELEMENTI TIPOLOGICI

Murature e intonaci

Le murature delle baite in quota sono originariamente in blocchi di pietra a secco che evidenziano la precarietà e temporaneità degli edifici. Esistono alcuni esempi dove sono intonacati nel tipo a raso sasso. Con quest'ultima tecnica sono spesso rifiniti gli edifici siti nella zona agricola e complessi a più piani, edifici che vantano un utilizzo maggiore e più duraturo.

Nell'eventuale ristrutturazione degli immobili, dove originariamente la muratura era a secco si dovrà adottare la tecnica del “cuci scuci” con la ricostruzione del finto secco. Eventuale tamponamenti consolidanti potranno avvenire sull'interno delle pareti. La tecnica del raso sasso potrà essere utilizzata dove già presente in origine ed eseguita esclusivamente con malta a base di calce.



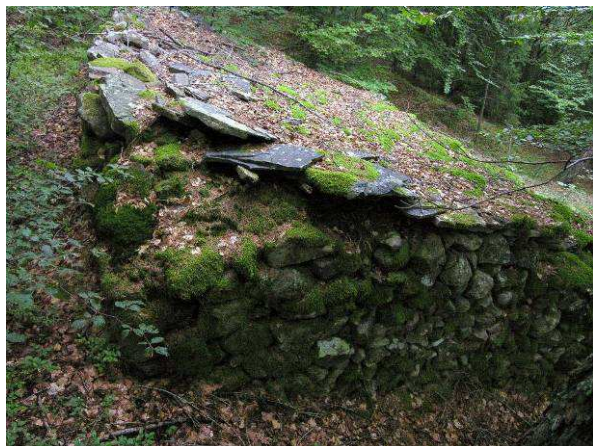
Ricostruzione della muratura con la tecnica del finto secco

La copertura

La copertura tradizionale è con struttura in legno e manto in lastre di porfido. Negli edifici nella tipologia 1 è presente lo sporto di gronda con una larghezza limitata e mai superiore a 60 cm. Negli edifici della tipologia 2 lo sporto di gronda è praticamente assente. La copertura, a monte, è addirittura più corta del sedime dell'edificio evidenziando la sporgenza della muratura. Non sono presenti sulla copertura aperture e camini.

Nella ristrutturazione degli immobile si dovrà rispettare la tipologia della copertura esistente limitando lo sporto di gronda a cm 60 in entrambe le classi di tipologia.

Eventuali comignoli dovranno essere realizzati con rivestimento in pietra e chiusura sommitale con lastra di porfido.



Coperture tradizionali superstiti



Coperture ricostruite seguendo la tipologia tradizionale. Appaiono eccessivi gli sporti di gronda nella proporzione dell'edificio. I comignoli sono ricostruiti con rivestimento in pietra.

I timpani

Nel caso della tipologia 1 sono presenti timpani lignei che dovranno essere riproposti nelle forme e tipologie tradizionali. Pertanto dovranno essere ricostruiti con assito verticale o orizzontale a mascheramento della struttura della capriata ad esclusione delle travature di banchina. Il legno dovrà essere naturale o mordentato trasparente.



Esempi di timpano esistente con tavolato orizzontale e verticale

Le forature

Le forature riconducibili a porte e finestre dovranno essere riproposte, se presenti nelle forme e dimensioni il più possibile uguali alle esistenti. Nella tipologia 1 le aperture dovranno essere realizzate seguendo il disegno originale della facciata aprendole a modello e nelle forme di quelle esistenti. Nella tipologia 2, nella quale le finestre sono assenti, le stesse si rendono necessarie per la trasformazione dell'immobile e dovranno essere effettuate sui lati lunghi seguendo una tradizionalità adottata nelle ristrutturazioni passate. Questa tipologia di aperture è stata introdotta nelle prime ristrutturazioni avvenute negli anni '60 e poi perseguita e confermata nel tempo. Pertanto, anche se non presente nel modello originario di edificio, rappresenta comunque una tradizionalità ormai acquisita e applicata per un periodo superiore della vita della maggior parte degli edifici esistenti. E' pertanto considerabile un modello di costruito entrato nella tipicità. Solo se necessario per ottemperare a requisiti igienico sanitari si potranno aprire sui lati corti, sempre che sia possibile visto l'andamento del terreno.

Nel presente abaco sono riportati i posizionamenti delle aperture e le dimensioni massime. Le stesse dovranno essere aperte nel numero strettamente necessario e unicamente per ottemperare ai parametri igienico sanitari.

I serramenti dovranno essere in legno mordentato naturale e ad anta unica, prive di ripartizioni e "inglesine", di forma più possibile quadrangolare, con telaio incassato nella muratura. Possibile architrave realizzata con trave in legno a vista. Sarà possibile realizzare le ante ad oscuro a disegno semplice a tavole orizzontali, ad anta unica.

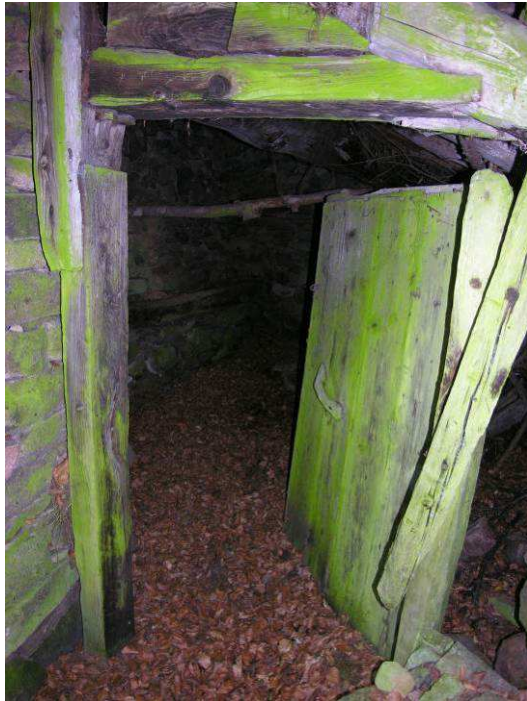
La porta di ingresso dovrà mantenere le proporzioni originarie consentendo l'aumento dell'altezza fino al massimo a m 1,90. La tipologia dovrà seguire quella tradizionale e pertanto dovranno essere realizzate con tavole verticali o orizzontali con possibili tavole di rinforzo nel senso contrario. Il telaio della porta nella tipologia 2 dovrà essere in vista.



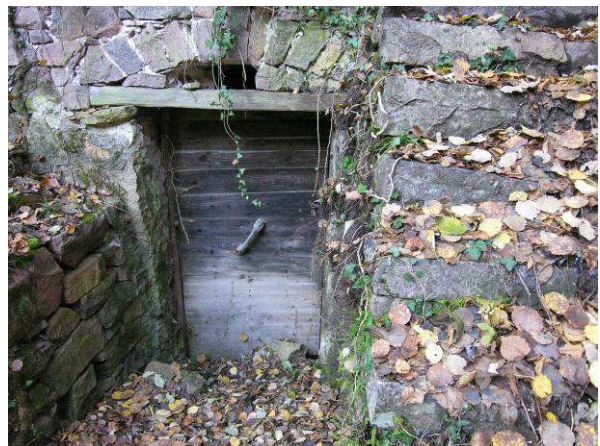
Aperture di nuove finestre in edifici ristrutturati. Nel primo caso la ristrutturazione è di parecchi anni fa. Questo modo di eseguire le aperture è entrato pertanto nella tradizione della trasformazione.

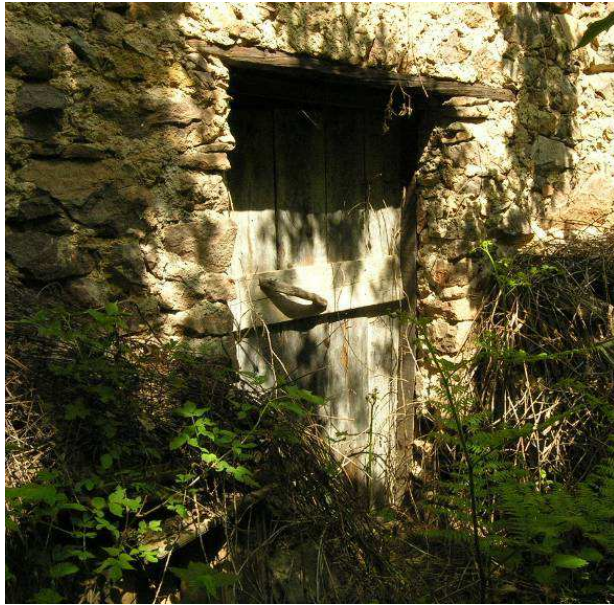


Telaio della porta in legno. L'architrave è realizzata con una grossa trave che accoglie i cardini.



Esempi di porte superstiti realizzate con semplice tavolato verticale verso l'esterno. Travi di rinforzo orizzontali all'interno.

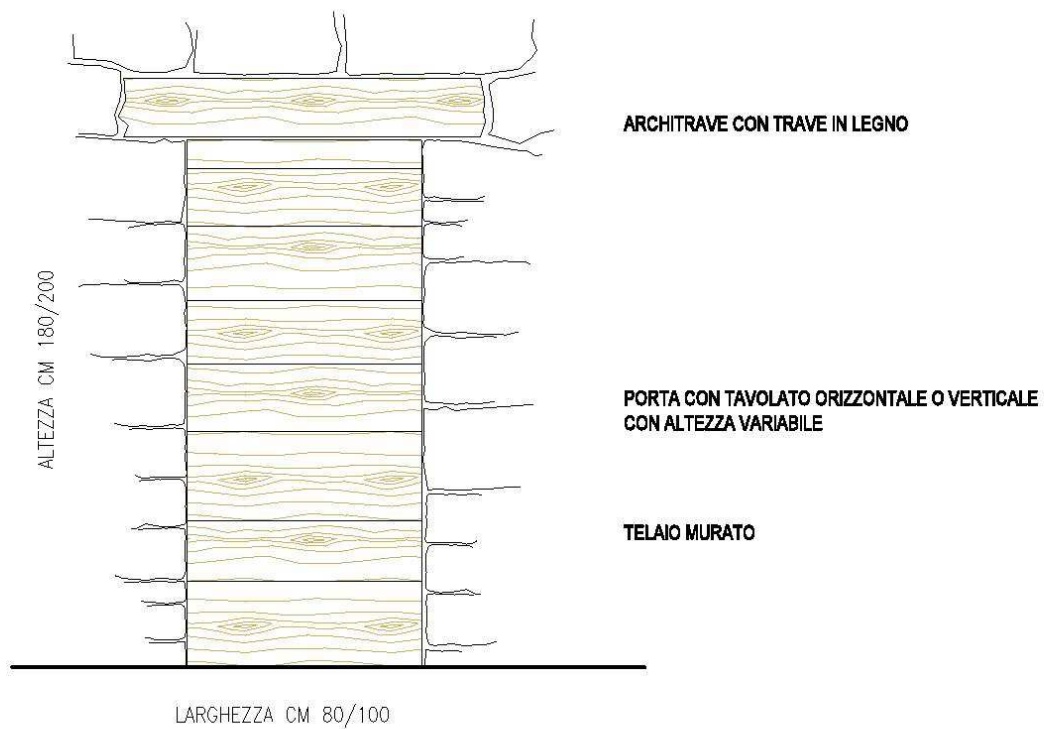




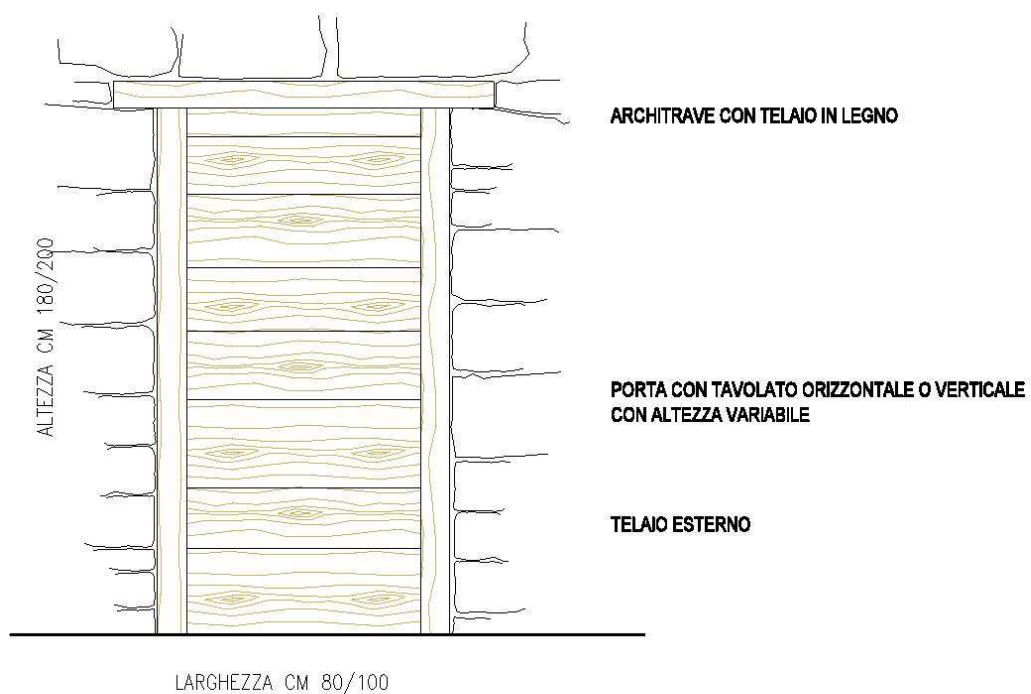
Esempi di porte presenti.

TIPOLOGIA APERTURE

PER TIPOLOGIE 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C

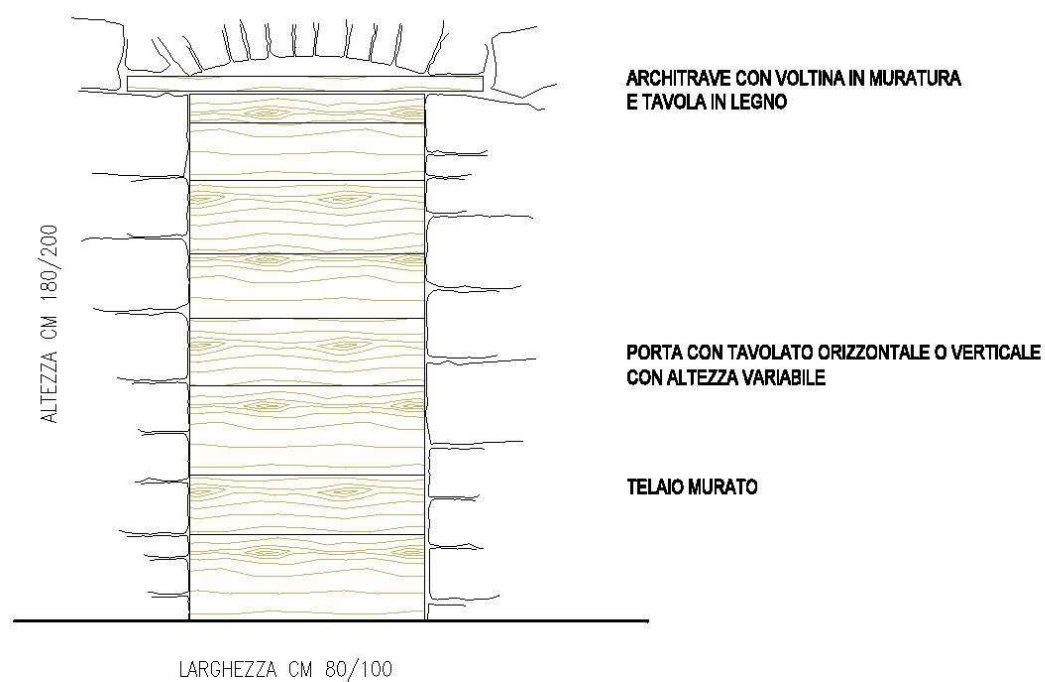


PER TIPOLOGIE 2A, 2B, 2C



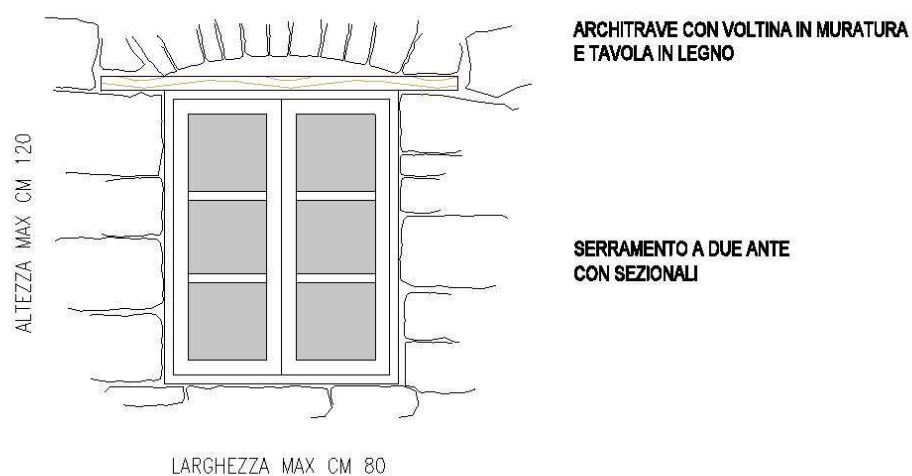
TIPOLOGIA APERTURE

PER TIPOLOGIE 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F



FINESTRA TIPO 1

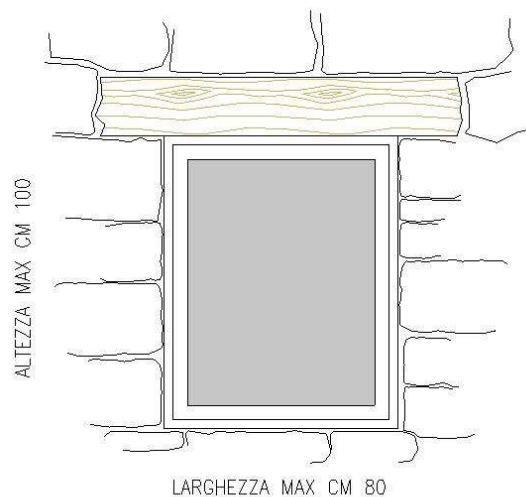
PER TIPOLOGIE 1A, 1F



TIPOLOGIA APERTURE

FINESTRA TIPO 2

PER TIPOLOGIE 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F

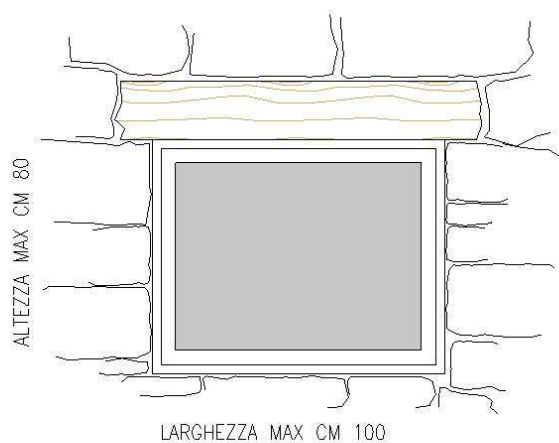


ARCHITRAVE CON TRAVE IN LEGNO

SERRAMENTO A UN' ANTA
VETRO UNICO

FINESTRA TIPO 3

PER TIPOLOGIE 2A, 2B, 2C - LATO LUNGO

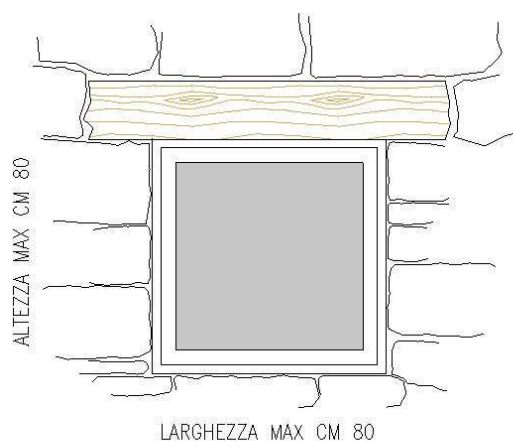


ARCHITRAVE CON TRAVE IN LEGNO

SERRAMENTO A UN' ANTA
VETRO UNICO

FINESTRA TIPO 4

PER TIPOLOGIE 2A, 2B, 2C

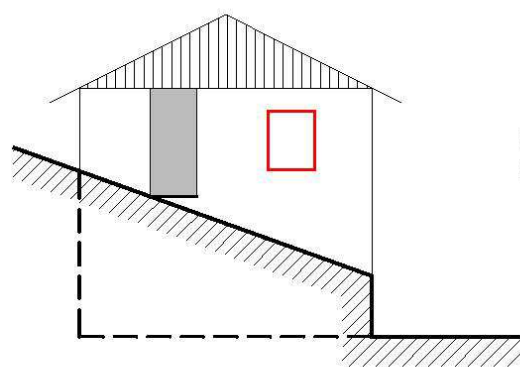


ARCHITRAVE CON TRAVE IN LEGNO

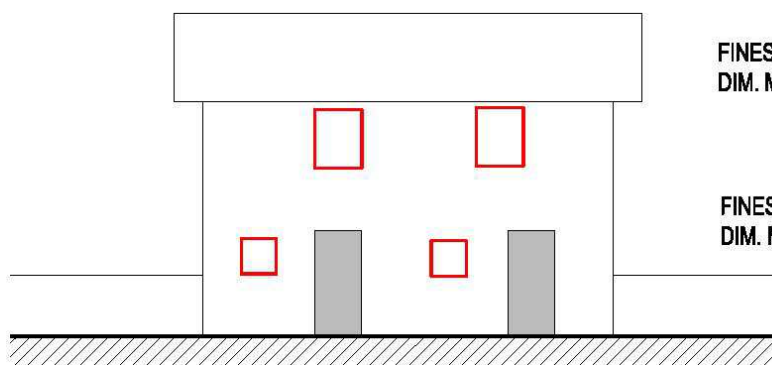
SERRAMENTO A UN' ANTA
VETRO UNICO

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1A



FINESTRA TIPO 1-2
DIM. MAX cm0.80*1.00

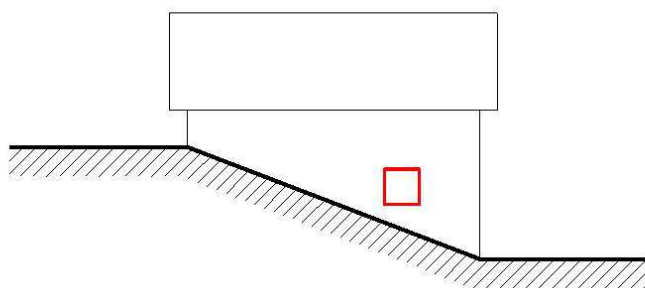


FINESTRA TIPO 1-2
DIM. MAX cm0.80*1.00

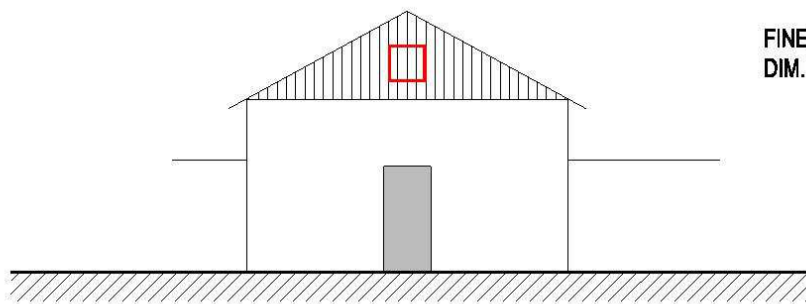
FINESTRA TIPO 1
DIM. MAX cm0.80*0.80

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1B



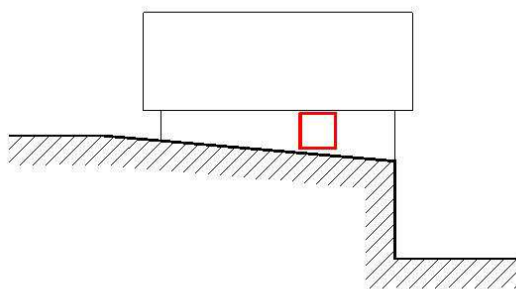
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60



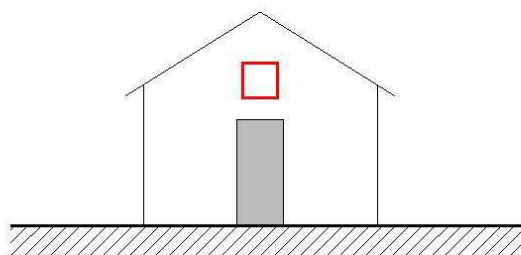
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1C



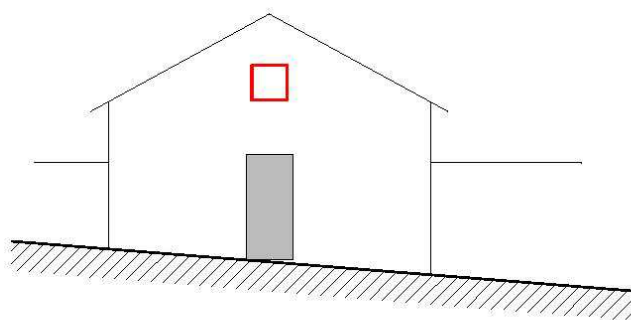
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60



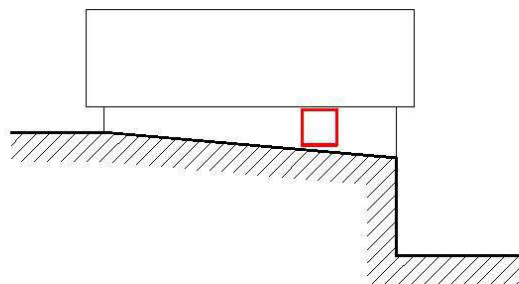
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1D



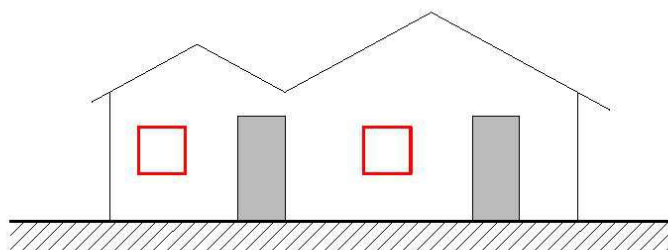
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60



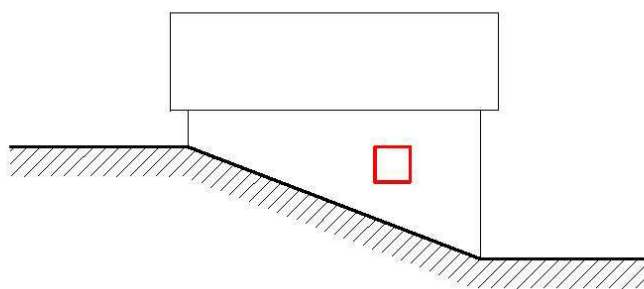
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1E



FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.80*0.80

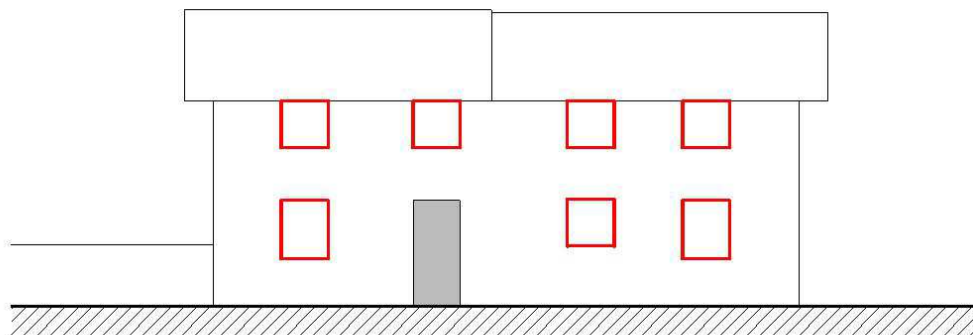


FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60

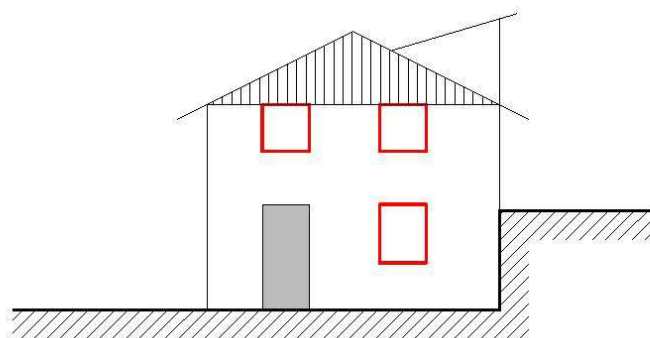
POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 1F

FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.80*0.80



FINESTRA TIPO 1-2-4
DIM. MAX cm 0.80*1.00

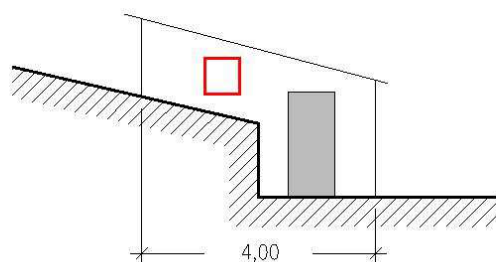


FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.80*0.80

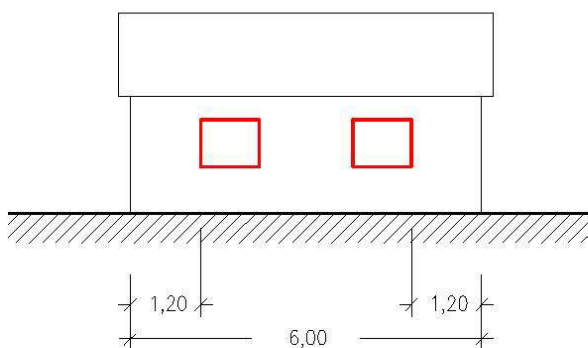
FINESTRA TIPO 1-2-4
DIM. MAX cm 0.80*1.00

POSIZIONE APERTURE

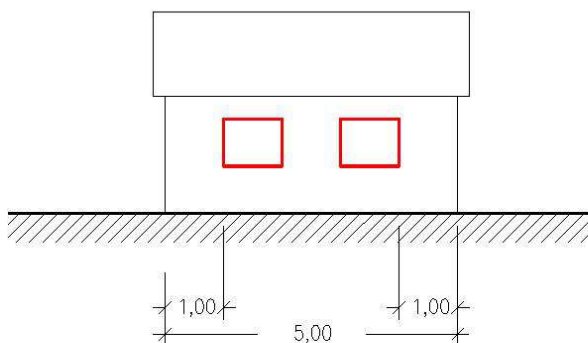
TIPOLOGIA 2A



FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 4,00



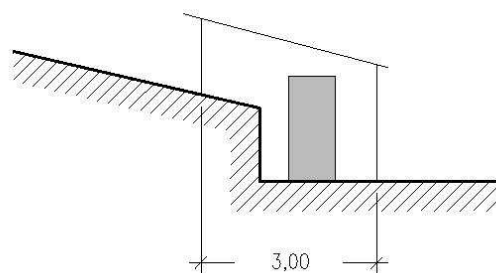
FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 5,00



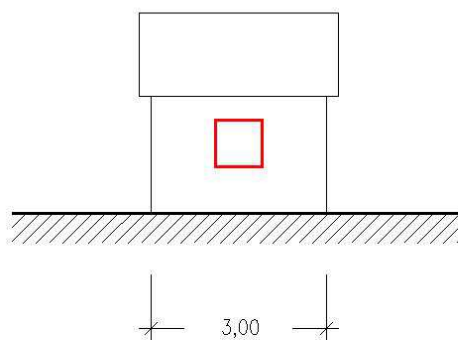
FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 5,00

POSIZIONE APERTURE

TIPOLOGIA 2A



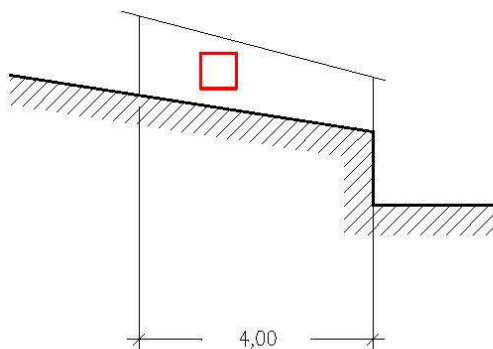
NESSUNA APERTURA
SU EDIFICI DI LATO FINO A m 4,00



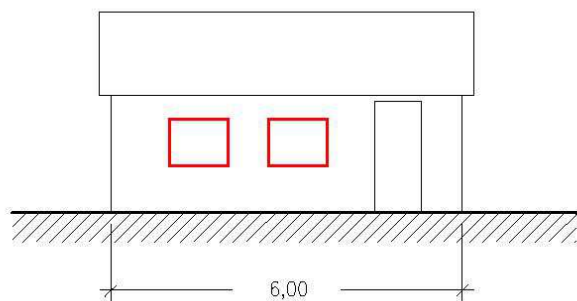
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 1.00*0.80
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 3,00

POSIZIONE APERTURE

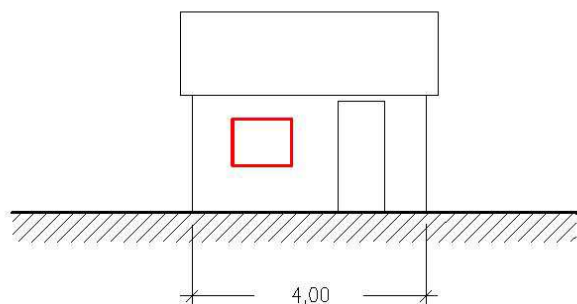
TIPOLOGIA 2B



FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 4,00



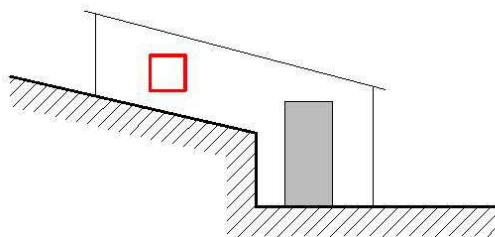
FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 6,00



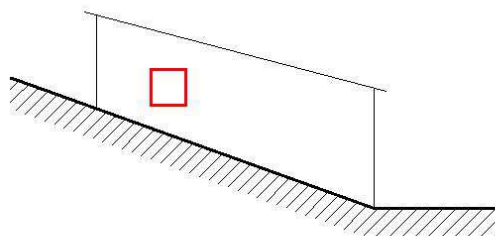
FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80
SU EDIFICI DI LATO SUPERIORE A m 4,00

POSIZIONE APERTURE

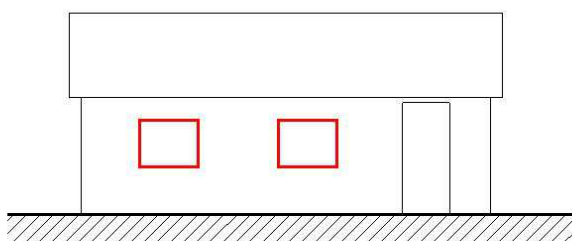
TIPOLOGIA 2C



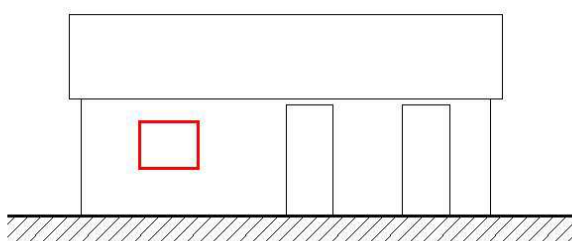
FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60



FINESTRA TIPO 4
DIM. MAX cm 0.60*0.60



FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80



FINESTRA TIPO 3
DIM. MAX cm 1.00*0.80

Gli ampliamenti

Come previsto dalle norme è possibile realizzare degli ampliamenti al fine di assicurare idonei parametri igienico sanitari. Detti ampliamenti dovranno seguire quelli tradizionalmente adottati e specificato con le tipologie 2C e 1E. Pertanto sarà possibile prevedere l'ampliamento lateralmente all'edificio esistente seguendone la tipologia originaria. Il dimensionamento dell'ampliamento è indicato nelle norme d'attuazione. Nel caso degli edifici della tipologia 1 è possibile l'ampliamento per corpi aggiunti anche anteriormente.

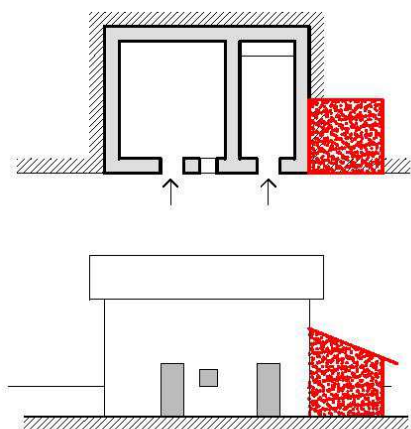


Esempio di ampliamento nella tipologia 2 eseguito in origine. Il nuovo corpo è aggiunto lateralmente.

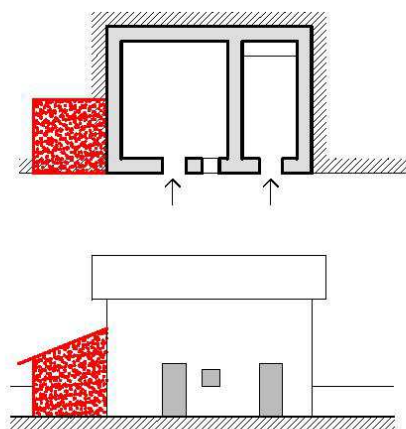


Esempio di ampliamento nella tipologia 1 eseguito in origine. Il nuovo corpo è aggiunto lateralmente nel primo caso, frontalmente nel secondo.

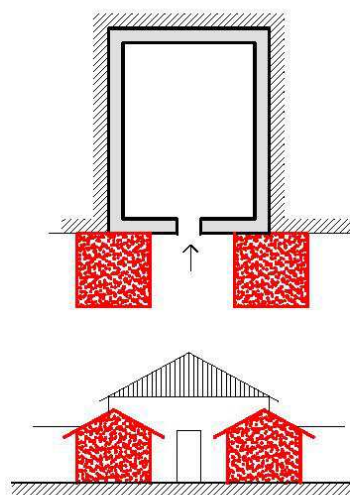
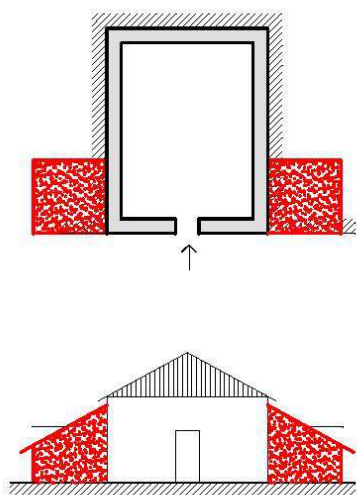
SCHEMA AMPLIAMENTI



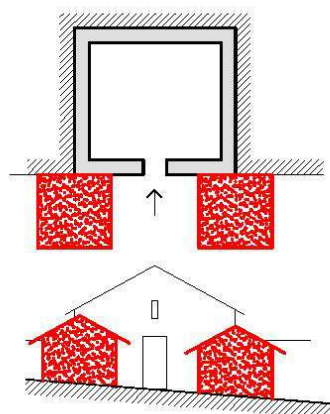
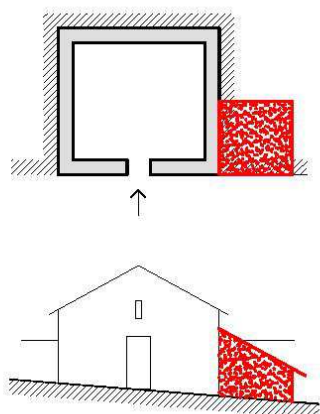
TIPOLOGIA 1A



TIPOLOGIA 1B

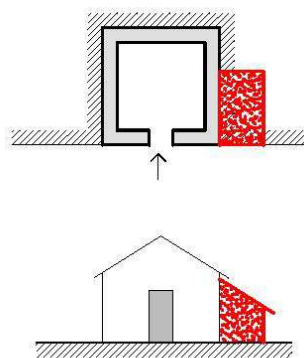
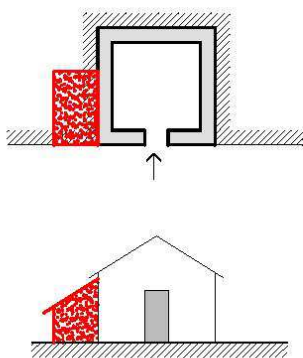


TIPOLOGIA 1C

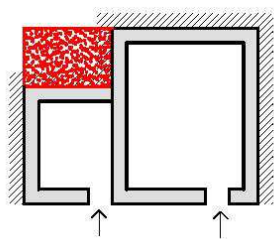


SCHEMA AMPLIAMENTI

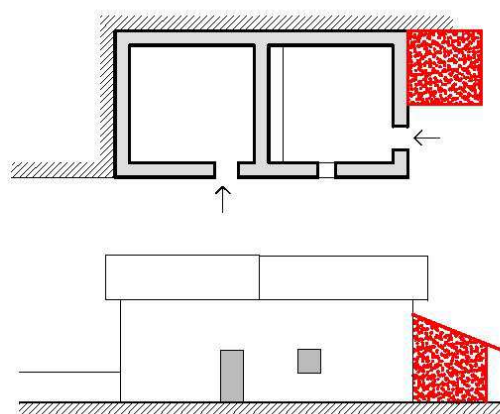
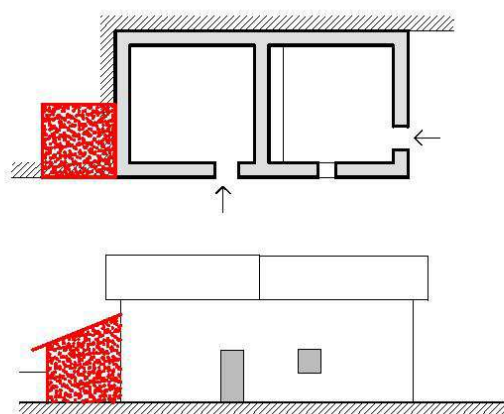
TIPOLOGIA 1D



TIPOLOGIA 1E

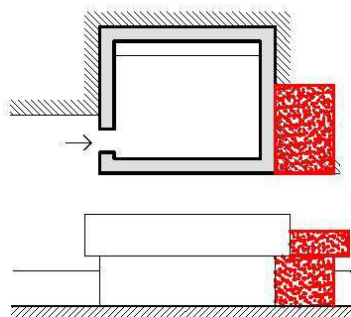
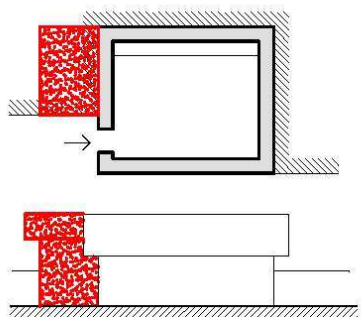


TIPOLOGIA 1D

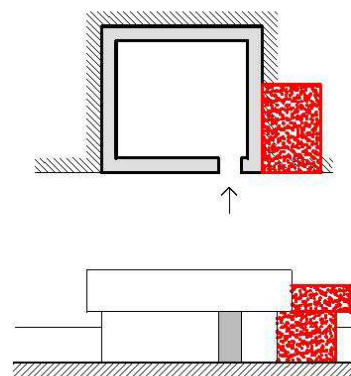
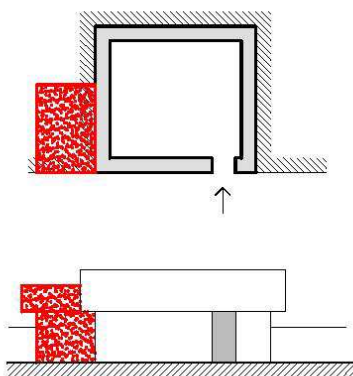


SCHEMA AMPLIAMENTI

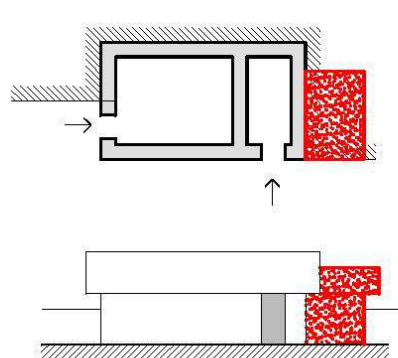
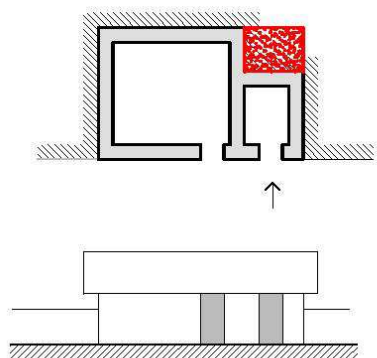
TIPOLOGIA 2A



TIPOLOGIA 2B



TIPOLOGIA 2C



Gli elementi accessori

Gli edifici tradizionali erano privi di elementi accessori quali camini, grondaie, bancali, ante ad oscuro, ecc. Il nuovo utilizzo di questi edifici rende necessari alcuni di questi elementi che dovranno essere realizzati in maniera adeguata sia dimensionalmente che tipologicamente all'edificio esistente. Alcuni di questi non potranno essere eseguiti come espresso nei punti precedenti. Non potranno essere pertanto realizzate finestre in falda, bancali in pietra, pilastrate alle forature.

I camini esterni originariamente erano assenti. Il focolare interno era munito di una pietra infissa nella muratura che fungeva da cappa e il fumo usciva dalle aperture presenti porte e finestre.



Esempio di focolare interno da conservare se presente e modello di realizzazione dei camini.

Successivamente, nelle ristrutturazioni più vecchie, si sono utilizzati tubi in acciaio. Ricorrente adesso è la costruzione di torrette in pietrame, modello a cui orientarsi per eventuali nuove ristrutturazioni. Tali camini dovranno avere dimensioni equilibrate rispetto al volume dell'edificio e dovranno presentare paramento in pietra di porfido e cappello costituito da lastra di porfido orizzontale. Non sono consentite torrette in prefabbricato a vista e cappelli in lamiera o prefabbricati.

Anche i canali di gronda non erano presenti in origine. La semplicità delle costruzioni con un'unica falda, può prevedere la posa di un canale di gronda alla base della falda con

prolungamento da un lato per lo scarico dell'acqua sul terreno. Sarà possibile la raccolta dell'acqua di falda in una vasca interrata mediante pluviale verticale. Il materiale utilizzato sarà l'acciaio zincato colore testa di moro.

La semplicità degli edifici non presenta particolari elementi di pregio da conservare quali portali, cornici in pietra, stemmi, decorazioni, date ecc. Eventuali elementi interessanti sono comunque inseriti nelle schede. Unico elemento particolare è la data incisa su una pietra dell'edificio riportato nella scheda n. 43. Eventuali elementi di interesse interni dovranno essere segnalati in fase progettuale.

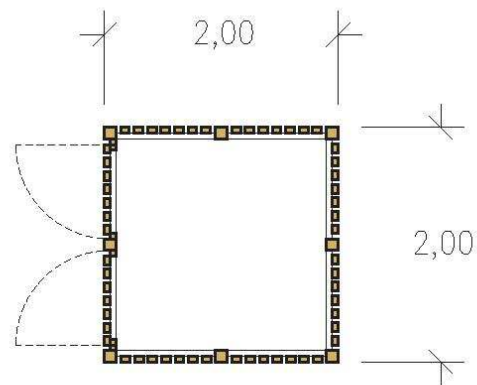


Data incisa sull'edificio n. 43. La data riporta al periodo di costruzione della gran parte degli edifici a servizio della montagna.

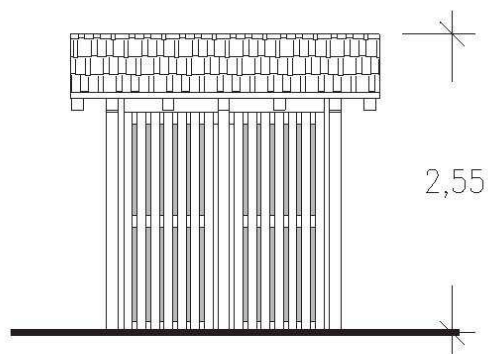
SCHEMA LEGNAIA

SCALA 1:50

PIANTA

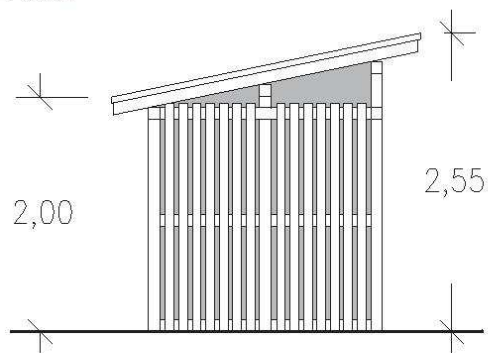


PROSPETTO FRONTALE



Manto di copertura in:
- canadesi
- scandole
- assi di larice

PROSPETTO LATERALE



Riqualificazione degli edifici

Alcuni edifici sono stati oggetto, in anni passati, di imponenti lavori di ristrutturazione che hanno fortemente alterato i lineamenti architettonici originali. Tutti questi interventi sono stati regolarmente autorizzati e pertanto tali edifici appaiono conformi alle normative urbanistiche vigenti. Interventi più recenti, seppure invasivi, hanno comunque mantenuto un rilevante livello di originalità tipologica. Le schede degli edifici sottolineano queste trasformazioni indicando eventuali elementi da conservare o fortemente anomali nella tipologia tradizionale. Gli interventi su tali edifici, dei quali è stato vietato l'ampliamento, dovranno tendere al recupero di alcuni elementi caratteristici della zona anche se appare improponibile una loro radicale trasformazione che andrebbe incontro a demolizioni e riduzione di volumi e dimensioni. Tali edifici pertanto non potranno più ottenere i lineamenti tipologici caratteristici nella loro totalità ma, con interventi mirati, potranno ottenere un più attento inserimento ambientale consono all'architettura della montagna cembrana attraverso la sensibilità a discrezione dei progettisti e della Commissione di Tutela del Paesaggio.



Esempi di edifici trasformati secondo le relative tipologie





Esempi di edifici trasformati con alterazione dei lineamenti tipologici e la cui riqualificazione passa attraverso pesanti interventi di recuperi degli elementi architettonici.