



Unione dei Comuni Valle del Savio



Bagno di
Romagna



Mercato
Saraceno



Verghereto

Comuni di

REGOLAMENTO EDILIZIO

Allegato 4 EDILIZIA STORICA: PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE E IL RECUPERO DELLE STRUTTURE E DEI SISTEMI CELLULARI

Il presidente
Monica Rossi

Il sindaco di Bagno di Romagna
Enrico Spighi

Il sindaco di Mercato Saraceno
Monica Rossi

Il sindaco di Verghereto
Simone Mercatelli

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° ____ del ____/____/____







Monica Rossi Presidente dell'Unione dei Comuni Valle Savio
Enrico Spighi Sindaco di Bagno di Romagna
Claudia Mazzoli Assessore Urbanistica Bagno di Romagna
Monica Rossi Sindaco di Mercato Saraceno
Raffaele Giovannini Assessore Urbanistica di Mercato Saraceno
Simone Mercatelli Sindaco e Assessore Urbanistica di Verghereto

UFFICIO DI PIANO

Ing. Giovanni Fini Responsabile
Arch. Sandra Vecchietti Progettista
Dott. Luca Bisogni Ambiente e Valsat
Avv. Federico Gualandi Aspetti giuridici
Geom. Anna Ercolani Coordinamento
Per. Agr. Flavio Plumari Responsabile cartografia
Dott. Federica Rossi Aspetti economico-finanziari
Geol. Alessandro Biondi Aspetti geologici

UFFICI TECNICI COMUNALI

Ing. Sonia Bartolini, Geom. Daniela Gentili, Arch. Licia Bardi, Arch. Sara Lazzeri Comune di Bagno di Romagna
Arch. Stefano Gradassi, Geom. Barbara Trombaccini, Geom. Valentina Gori, Comune di Mercato Saraceno
Arch. Samuele Marzelli, Comune di Verghereto

COLLABORAZIONI E CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Prof. Ernesto Antolini, Ing. Lia Marchi Inserimento paesaggistico nuovi edifici/ manufatti edilizi agricoli e produttivi nel territorio rurale.

COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

Dott. Natascia Salsi Garante della comunicazione e della partecipazione





SOMMARIO

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA MANUTENZIONE E IL RECUPERO DELLE STRUTTURE E DEI SISTEMI CELLULARI.....		6
Art. 1	Modalità di intervento	6
Art. 2	Materiali e strutture	6
Art. 3	Sistemi strutturali cellulari	7
Art. 4	Nuovi fabbricati di servizio	9
Art. 5	Area di pertinenza	9
Art. 6	Ripristini: indicazioni particolari	9



PRESCRIZIONI GENERALI PER LA MANUTENZIONE E IL RECUPERO DELLE STRUTTURE E DEI SISTEMI CELLULARI

Art. 1 Modalità di intervento

1. Negli interventi edilizi sono comunque da osservare le modalità per l'utilizzo dei materiali e per il recupero, il ripristino e la sostituzione delle strutture originarie indicate nei successivi commi del presente articolo.

Art. 2 Materiali e strutture

- Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con gli stessi materiali costituenti le murature originali (blocchi in pietra, mattoni pieni in laterizio ecc.). E' vietata la sostituzione di strutture verticali continue (muri) con strutture verticali puntiformi (pilastri in c.a.). In caso di ripristino di muratura in pietrame a vista occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantionali, architravi, pezzatura dei conci ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere coerente con l'esistente.

Non sono ammesse demolizioni, anche parziali, e ricostruzioni con sistemi costruttivi diversi da quelli originali e storicamente consolidati.

- Le strutture orizzontali con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno): solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuare il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture a orditura semplice o complessa con elementi strutturali a vista, volte a botte ecc.). Non è ammessa la realizzazione di balconi e pensiline aggettanti di qualsiasi tipo.
- Il paramento murario relativo alle fronti interne ed esterne dovrà essere conservato o se necessario ripristinato nella finitura originale ovvero:
 - a. in pietrame a vista con stuccatura a base di calce ed inerte idoneo,
 - b. in intonaco con legante a base di calce posto in opera senza fasce.

Il tipo di stuccatura e di finitura dei giunti nella muratura in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta (si consigliano pitture a base di calce) devono essere conformi all'Allegato 11 Piano del colore e autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale. Non sono ammessi intonaci plastici, spatolati o graffiati.

Si fa presente come il tipo di finitura del paramento murario negli edifici in pietra sia diversificato in base all'epoca di costruzione e al tipo di lavorazione della pietra, può accadere che nello stesso organismo a seguito di sviluppi diacronici siano presenti tipi di finitura diversificati.

Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuare il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.

- Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
 - a. in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero.
 - b. in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero nelle fasce perimetrali ed in coppi ed embrici di laterizio nell'area interna (coppi di recupero nel manto superiore).
 - c. in materiali di natura diversa da quella tradizionale (rame, ecc.) purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, posa per sovrapposizione ecc.
 - d. in coppi di laterizio (coppi di recupero nel manto superiore).

- e. Lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:

- con aggetto superiore a cm 40 (escluso quelli preesistenti - tetto fiorentino)
- in c.a.

Non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate), balconi ricavati nelle falde di copertura e terminali di comignoli in cemento. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame.

- Gli infissi sia i materiali utilizzati che gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. Si richiama il contenuto dell'art. III.V.10 comma 7 del Regolamento edilizio.

E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno di imitazioni delle vetrare inglesi o altre intrusioni. Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.

Sono ammessi lo scuro esterno in ambito rurale e la persiana in ambito urbano.

Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere di legno o di ferro e metallo.

Si consiglia una finitura degli infissi non lucida utilizzando essenze tradizionali del luogo (quercia e castagno) o trattamento di mordenzatura.

La tonalità dei colori o delle tinte devono essere conformi all'Allegato 11. – Piano del colore e autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 Sistemi strutturali cellulari

- Il ripristino funzionale delle cellule dipende dalla logica di formazione del tipo a cui l'edificio è riconducibile, è necessario quindi operare conseguentemente alle dimensioni delle cellule ed al sistema delle aperture esistenti (porte e finestre). Ad esempio non sarà opportuno suddividere internamente le cellule le cui dimensioni coincidono con la singola stanza mentre per quelle con dimensione bicellulare in profondità la suddivisione funzionale (inserimento bagni o cucine) deve essere realizzata a scapito della seconda metà della profondità cellulare (quella che si affaccia sul retro) al fine di preservare la priorità di utilizzo del fronte. Occorre comunque sempre operare con l'obiettivo di preservare l'integrità della cellula riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni. Si raccomanda inoltre l'utilizzo di materiali leggeri nei piani superiori al primo, in particolare nei palchi e nei soppalchi. L'eventuale realizzazione di nuove murature deve preventivamente verificare l'esistenza di opportune fondazioni.

Non è consentita la chiusura, rimozione, spostamento o demolizione degli elementi distributivi originali quali anditi, scale, sovrappassi.

- La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) sul retro o sul fianco dell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo d'intervento anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucatore dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
- E' ammessa la possibilità di realizzare pensiline a protezione degli agenti atmosferici, circoscritte dimensionalmente all'accesso alla residenza, con profondità non superiore a m. 1,20. Tali pensiline devono essere collocate ad altezza idonea non in contrasto con i dettami del NCDS e relativo Regolamento.

Tipologicamente sono ammesse nel rispetto dei seguenti dettami:

- La pensilina può essere realizzata solo se aggettante su suolo privato, deve presentare linee semplici e deve essere realizzata in ferro con finitura a piombaggine e vetro;
- Analogamente, è ammessa, negli interventi di recupero di edifici isolati con originaria funzione non abitativa localizzati in ambito rurale, la realizzazione di portici interni, da realizzarsi in riferimento agli schemi tipologici (Abaco del processo tipologico).
- La scala dovrà essere conservata intervenendo soltanto, ove sia necessario, con interventi integrativi necessari all'irrigidimento della struttura; solo nel caso in cui tale struttura risulti completamente degradata occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita.

L'inserimento di nuove scale in aggiunta a quella originale potrà essere effettuato solo se servirà a distribuire internamente la singola unità immobiliare (alloggio in duplex); la nuova scala aggiunta non potrà essere in muratura ma solo di tipo leggero (in ferro o legno) con rampe ad andamento rettilineo (non a chiocciola) e subordinata dimensionalmente alla scala originale in muratura.

- E' inoltre trattata la possibilità di riutilizzo dei sottotetti ove le caratteristiche tipologiche degli organismi lo permettano.

- Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni (due o tre vani), in genere per abitazioni di tipo stagionali, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione con l'eliminazione di corridoi e ricorrendo solo a suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.

Art. 4 Nuovi fabbricati di servizio

L'inserimento di nuovi manufatti di servizio, qualora ammessi dalle schede relative alla disciplina operativa, dovrà essere coerente con il tessuto storico, i caratteri edilizi tipici e le tecniche costruttive locali tradizionali, in analogia alla classificazione tipologica di cui all'Abaco.

Art. 5 Area di pertinenza

Il recupero dell'area di pertinenza dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale (lastre di pietra), con esclusione di pavimentazioni esterne tipo "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato). Le pavimentazioni ammesse sono:

- a. in lastre di arenaria a spacco o lavorata;
- b. in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura ecc.

I muri in pietra di confine o di sostegno dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali.

Negli interventi relativi alle strutture insediative storiche e agli insediamenti ed edifici isolati, le sistemazioni a verde dovranno essere effettuate utilizzando le essenze indicate nell'Allegato 12.

Art. 6 Ripristini: indicazioni particolari

Il ripristino tipologico delle strutture delle coperture con materiali della tradizione locale, quale la demolizione di coperture in c.a e il ripristino di coperture lignee può comportare la modifica dell'altezza delle fronti di cm 20 in più o in meno rispetto allo stato precedente senza costituire variazione dell'altezza medesima.