

COMUNE DI COLLEDARA



Provincia di Teramo

Centro storico di Castiglione della Valle

**Integrazione al Regolamento Edilizio vigente
quale riferimento di attuazione del Piano di
Recupero di Castiglione della Valle ai fini della
partecipazione alla L.R. n.13/2004.**

IL RESP. UFFICIO LL.PP.
Geom. Mauro De Flaviis

IL RESP. UFF. URBANISTICA
Geom. Paolino Di Bartolomeo

CONSULENTE
Arch. Francesco Di Saverio

I. Indicazioni Generali

L'integrazione al Regolamento Edilizio vigente quale riferimento di attuazione del Piano di recupero di Castiglione della Valle ai soli fini della partecipazione alla L.R. n.13/2004 ha come finalità la qualità degli interventi edilizi previsti nel centro storico.

Art.1) Ambito d'Applicazione :

L'integrazione al regolamento edilizio si applica a tutti gli interventi previsti nel Piano di Recupero di Castiglione della Valle.

Art.2) Aspetti normativi ed elaborati :

L'integrazione al regolamento si configura come un allegato al Regolamento Edilizio Comunale ai soli fini della partecipazione alla L.R. n.13/2004 e contiene :

a) Le prescrizioni di dettaglio per la realizzazione degli interventi nel centro storico relativamente agli interventi sulle facciate e all'arredo urbano;

b) Le descrizioni degli elementi compositivi / decorativi delle facciate, dei paramenti murari dei legni e dei ferri, con valore di indirizzo metodologico per l'impostazione dei progetti di intervento e per il giudizio da parte degli uffici comunali circa la conformità al presente Regolamento;

c) Principi di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura, allo scopo di fornire indicazioni pratiche per l'utilizzo di tecniche e prodotti ecologicamente sostenibile .

II – Prescrizioni Specifiche

A) Norme prescrittive di dettaglio per la realizzazione degli interventi d'ornato nel PdR del centro storico di Castiglione della Valle ai soli fini della L.R. n.13/2004.

Art.3) Interventi sulle facciate :

Con l'entrata in vigore di tale allegato al regolamento edilizio , ogni domanda per il restauro o la ristrutturazione globale delle facciate di un edificio o semplicemente per il rinnovo di alcuni elementi costitutivi del PdR dovrà riguardare di norma tutti i fronti compresi nell'area di intervento unitaria .

Le parti individuate sono :

- Coperture
- Superfici di facciata
- Elementi di finitura

3.1 Coperture

3.1.a. Manto di copertura

3.1.b. Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

3.1.c. Abbaini e Lucernari

3.1.d. Cornicioni e gronde

3.1.e. Canali di gronda e pluviali

Nel caso di intervento 3.1.a l'intervento non può essere disgiunto dai punti 3.1.b; 3.1.c; 3.1.d; 3.1.e .

Nel caso di interventi 3.1b e 3.1.c le parti omogenee possono riguardare le singole unità minime d'intervento.

Nel caso d'interventi 3.1.d e 3.1.e la parte omogenea è intesa per l'unità minima d'intervento dell'edificio, con l'obbligo d'intervento non disgiunto.

In particolare per:

3.1.a. Manto di copertura di tetti , tettoie e pensiline

Si prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

E' da escludersi l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, o di tegole portoghesi.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti; l'uso di nuovi coppi, è ammesso ad integrazione di quelli non recuperabili, purchè in posizione di sottocoppo e nelle sopraelevazioni, laddove consentite.

3.1.b. Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo. Nel caso in cui il grave stato di degrado ne comporti la ricostruzione, o nel caso di nuovi manufatti è opportuno conservare le forme tradizionali, impiegando le stesse tecniche costruttive e i materiali tradizionali.

Sono da escludersi canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone e/o pietrame faccia vista. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame.

In caso di restauro e/o ristrutturazione globale di facciata o della copertura è opportuna l'eliminazione o il rifacimento con forme e materiali tradizionali dei comignoli e torrini incongrui.

3.1.c. Lucernari

Valgono le disposizioni del punto 3.1.b.

3.1.d. Cornicioni e gronde

I cornicioni e gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costitutivi riferibili a tecniche tradizionali (cornicioni a mattoni o in pietra facciavista, tavolato e passafuori in legno) devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Se non possono essere restaurati, o nel caso di sopraelevazioni, vanno realizzati secondo i materiali e le forme tradizionali presenti. E' comunque vietato l'uso di elementi costruttivi non tradizionali.

3.1.e. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame.

E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata verniciata. I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali.

Art. 3.2 Superfici di Facciata

3.2.a. Trattamento delle facciate ;

3.2.b. Componenti e Particolari architettonici

E' obbligatoria la conservazione dei segni compositivi di facciata ; è ammessa la rimozione nei soli casi nei quali i segni compositivi non appartengono ai modelli di progetto unitario della facciata e non siano di valore.

3. 2.a. Trattamento delle facciate

Paramenti a faccia vista (laterizi e/o materiale lapideo)

-E' vietato intonacare o tingeggiare le facciate realizzate in materiali faccia vista. E' obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in mattoni o in materiale lapideo facciavista.

-E' vietata la sabbiatura dei paramenti murari a facciavista. Sono ammesse solo microsabbie localizzate e funzionali alla pulitura in presenza di particolare degrado.

- Sono consentiti i trattamenti di pulitura e protezione dei paramenti murari a vista con olii e velature per murature in laterizio, la pulitura e il lavaggio naturale per materiale lapideo.
- Per edifici in origine a faccia vista, gli interventi di integrazione e ripristino degli elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati con il metodo del cuci e scuci. Si prescrive l'uso di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore, adoperando nelle sconnessure una malta analoga per composizione a quella originale, anche nel caso di nuovi paramenti murari nel caso di sopraelevazioni, laddove consentite .

Paramenti Intonacati

- E' vietato ridurre a " faccia vista" edifici che presentano facciate intonacate;
- E' sempre da privilegiare la conservazione dei vari intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.
- In assenza di apparati decorativi di facciata e documentata tecnicamente l'impossibilità di recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.
- Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica tradizionale e/o grassello di calce e sabbia). Sono sconsigliate le malte cementizie, le malte a base di calce idraulica artificiale. E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tinteggiatura

- Gli interventi relativi alla L.R. 13/2004 devono prevedere la tinteggiatura delle facciate laterali ed interne e i prospetti emergenti dalle coperture.
- La tinteggiatura degli edifici dovrà essere realizzata con colore a base di calce. Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici.
- In generale tutti i progetti potranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, balaustre, etc.).
- Il *colore dei paramenti murari, dei legni e dei ferri* dovrà fare riferimento alle tonalità e alle cromie delle tracce di tinteggio storico rintracciabile, nell'impossibilità di rintracciare il colore originale, per le murature è consigliata la gamma colori dell'ocra.
- La stesura dei tintegegi riguarda l'unitarietà della facciata, indipendentemente dalle diverse suddivisioni della proprietà.

3.2.b. Componenti e Particolari architettonici

- Tutti gli elementi in materiale lapideo o in mattone facciavista costituenti l'ornamento e la composizione architettonica della facciata, devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista.: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene, capitelli, mensole di balconi, decorazioni varie.
- E' vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura; è vietato intonacare o tinteggiare i mattoni e le pietre facciavista.
- Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale massellatura e sostituzione per parti.
- Nel restauro di facciata è vietato l'utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.
- E' consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione delle pari aggettanti delle facciate.
- Nel caso in cui il grave stato di degrado ne comporti la ricostruzione è opportuno conservare le forme precedenti impiegando le stesse tecniche costruttive e i materiali tradizionali..

3.3 Elementi di Finitura

3.3.a. Serramenti esterni

3.3.b. Porte e portoni

3.3.c. Balaustre ,cancelli,cancellate

3.3.a. *Serramenti esterni*

- Nel caso di rifacimento dei serramenti esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa . I serramenti esterni dovranno essere del tipo a persiana realizzati in legno naturale o trattato con mordente color noce.
- La colorazione dovrà essere omogenea per tutta la facciata.
- Sono vietati serramenti esterni in plastica o in metallo e l'uso di persiane avvolgibili.

3.3.b *Porte e portoni*

I portoni e le porte esistenti devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno si potrà intervenire attraverso la sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali, finiture.

Sono vietati i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo all'inglese e i tipi colorati.

Eventuali porte metalliche dovranno essere rivestite in legno a doghe larghe trattate come sopra.

3.3.c *Ringhiere, balaustre, cancelli e cancellate*

- Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e protezione con vernici opache, in mancanza intonate al grigio scuro.

In caso di esteso degrado degli elementi si potrà intervenire attraverso la sostituzione con elementi di eguali dimensioni, forme, materiali, finiture.

Nel caso di elementi non originari ed incongrui per materiali e forma, è opportuna la loro sostituzione.

Art.4 Arredo Urbano

Comprende :

- i percorsi pedonali e percorsi carrabili
- giardini ed aree verdi
- l'illuminazione pubblica
- la toponomastica
- la segnaletica

Ai soli fini della L.R. n.13/2004 l'integrazione al regolamento edilizio, prevede il rispetto delle seguenti prescrizioni nella progettazione e nella esecuzione di interventi riguardanti gli spazi aperti pubblici :

- Percorsi pedonali e percorsi carrabili

Tutte le pavimentazioni esterne degli spazi pubblici e privati dovranno essere realizzate in selciato simile alla parte esistente con la sola esclusione delle riquadrature e fregi in cotto che potranno essere sostituite da materiale lapideo squadrate. I percorsi potranno essere delimitati da muretti di recinzione in mattoni e/o pietrame facciavista o in balaustre in ferro oltre che da zanelle in pietrame a faccia vista.

-Giardini ed aree verdi

Tutte le aree verdi presenti all'interno del centro storico vanno preservate e/o riqualificate , piantumate a prato e alberate con essenze arboree locali , sono sconsigliate pavimentazioni impermeabili.

-Illuminazione degli spazi pubblici

Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti secondo criteri di "antiquamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico, secondo le indicazioni riportate nei “ *Principi di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura*”.

-Toponomastica

Di norma le indicazioni toponomastiche dovranno essere realizzate in tavolette in pietra o in terracotta o in maiolica.

- Segnaletica ed indicazioni stradali e turistiche

La segnaletica sarà regolamentata come da Codice della Strada con il tassativo divieto di pali anodizzati o zincati.

Art.5 Modalità di presentazione delle domande

Oltre alla regolamentare documentazione da allegare alle domande di approvazione degli interventi edilizi ricompresi all'interno PdR, la domanda dovrà essere integrata con:

- rilievo dello stato attuale del fronte e sezione tipo alla scala 1:100, con indicazione dei materiali, tecniche di applicazioni e finiture esistenti ;
- particolari compositivi alla scala 1:20
- documentazione fotografica non in formato digitale: dell'insieme della facciata e degli elementi compositivi e delle facciate limitrofe.;
- proposta di progetto: prospetto e sezione di facciata , contenente l' indicazione dei materiali, tecniche di applicazioni e finiture di progetto;

L'Ufficio tecnico comunale si esprimerà sulla base del progetto completo e rilascerà Permesso di costruire o DIA ai sensi di legge.

PRINCIPI PROGETTUALI RELATIVI ALLA BIOARCHITETTURA

1) Indicazione di massima di tecnologie e materiali per ottenere buoni risultati riguardo al comfort interno e al risparmio di energia

Impiego di materiali da costruzione compatibili ed eco-sostenibili:

-Igiene, salute ed ambiente: vanno impiegati preferibilmente e principalmente materiali a basso impatto energetico nel ciclo vitale: in fase di produzione, utilizzo, smaltimento. Vanno impiegati solo materiali che non costituiscano minaccia per l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini, causata, in particolare, dalla formazione di gas nocivi, dalla presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, dall'inquinamento o dalla contaminazione dell'acqua o del suolo, da difetti di evacuazione delle acque, dai residui solidi o liquidi e dalla formazione di umidità in parti o sulle superfici interne dell'opera;

-Limitata radioattività: vanno impiegati solo materiali innocui dal punto di vista della radioattività presente.

-Alta traspirabilità: vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione.

-Produzione locale e materiali tradizionali: vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio).

-Legni ed essenze locali: vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone riforestazione programmata.

-Isolanti termici ed acustici: per la coibentazione termica ed acustica vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica ed esenti da fibre potenzialmente dannose o sospette tali secondo lo stato della scienza.

-Impianto idrico-sanitario: per il sistema di distribuzione dell'impianto idrico vanno impiegate condutture che non rilascino sostanze nocive.

In particolare :

-i componenti della ossatura principale dell'edificio (murature portanti e/o tamponamenti esterni e pilastri, solai, fondazioni e copertura), le strutture secondarie dell'edificio (tamponamenti interni), le finiture dovranno prevedere l'uso di materiali bioecologici;

-la copertura dell'edificio è da prevedersi dotata di strato isolante o di sottotetto ventilato. Le coperture inclinate vanno realizzate preferibilmente con struttura in legno;

-i muri contro terra dovranno essere isolati mediante vespaio o solaio adeguatamente coibentato;

-l'intonaco, sia esterno che interno, dovrà essere in calce idraulica o spenta e sabbia;

-i serramenti esterni dovranno garantire dispersioni contenute ;

-i ponti termici strutturali e di forma, come balconi e aggetti dovranno essere opportunamente coibentati con l'uso di materiali coibenti bioecologici.

2) pubblica illuminazione

-Impianto di Illuminazione Pubblica

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. Ai fini della sola L.R. n.13/2004 sono considerati antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento tutti gli apparecchi di illuminazione dotati di dispositivi di controllo del flusso luminoso diretto verso il basso ovvero apparecchi di illuminazione con:

-armature con diffusore in vetro;

-sfere o lanterne munite di gruppo per la distribuzione di luce verso il basso,

-proiettori con riflettori muniti di schermo per l'orientamento del flusso luminoso.

Nell'installazione degli apparecchi di illuminazione si dovrà aver cura che l'emissione della luce sia diretta verso il basso, in modo da ridurre il più possibile l'inquinamento luminoso.

Allo scopo di uniformare la qualità della luce emessa dagli impianti di illuminazione stradale, é opportuno che siano impiegate esclusivamente lampade del tipo ad alta efficienza; mentre per l'illuminazione nelle aree a verde é possibile utilizzare lampade a vapori di mercurio o a ioduri metallici.