



ALLEGATO:  
**GUIDA AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

**IL SINDACO**

Sig. Pier Luigi Cappelletti

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa Maria Rosa Schillaci

**IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO URBANISTICO**

Geom. Luca Arnaldi

**ADOZIONE C.C. CON DELIBERA**

n. 24 del 27/07/2012

**PUBBLICAZIONE**

dal 22/08/2012 al 21/09/2012

**PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.**

n. 34 del 22/08/2012

**APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA**

n. 23 del 19/11/2013

**PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.**

n. 23 del 04/06/2014

**I PROGETTISTI**

Ing. Arch. Luca Bucci

.....

Con

Pianificatore territoriale Micaela Campulla

## GUIDA AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

### Premessa

La guida raccoglie gli esiti di una serie di indagini conoscitive e rilievi effettuati sul patrimonio edilizio comunale ed in particolare su quella parte di manufatti che, singolarmente o nel loro insieme, caratterizzano il nucleo urbano e contribuiscono alla definizione del paesaggio e dell'identità della città di antica formazione: è questo l'ambito nel quale il tessuto urbano è più delicato e presenta le situazioni più complesse e di difficile gestione.

L'individuazione del centro di antica formazione ha richiesto, a sua volta, un passaggio interpretativo delle carte storiche e dei dati raccolti attraverso il rilievo diretto: l'esito di questa lettura si differenzia in parte da una analisi storica tradizionale perché l'interesse è focalizzato non solo alla ricostruzione di alcune soglie temporali, ma a capire ragioni e modi ricorrenti delle trasformazioni, le permanenze ed i principi insediativi che caratterizzano queste parti di città e frazioni.

La restituzione nell'attuazione del piano i risultati di queste analisi non può risiedere in modo esclusivo nell'azonamento che non è in grado di rendere conto, se non parzialmente, della diversità dei tipi di intervento necessari all'interno di un ambito.

La Guida agli interventi, per la sua natura testuale ibrida di scritto e figurato, è uno strumento normativo più preciso, ma anche più flessibile nel delineare diversi livelli di coerenza e tiene conto della contiguità tra materiali urbani eterogenei per stato di conservazione, possibilità di trasformazione, forme e materiali costruttivi. La Guida riporta indicazioni e suggerimenti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano che richiamano aspetti della progettazione che coinvolgono il rapporto con il contesto di appartenenza del progetto, contenendo informazioni progettuali ed esempi, ed è corredata di puntuali indicazioni relative ad elementi che contribuiscono alla definizione formale degli organismi edilizi.

#### Struttura della guida agli interventi

La guida è organizzata secondo le zone in cui è stato suddiviso il centro di antica formazione; si è immaginata la città come composta di due livelli distinti ma complementari: la città esposta e la città interna. A partire dai tracciati stradali e dalla cortina edilizia che su di essi si affaccia la parte esposta e visibile della città si passa, proseguendo nello sviluppo dei lotti, allo spazio più introverso delle corti e degli spazi aperti retrostanti che costituiscono la città interna. Questi due livelli restituiscono nella loro immagine complessiva una zona omogenea per quanto attiene ai caratteri morfotipologici ma al contempo sottolineano i diversi caratteri degli spazi che la compongono e la diversa propensione alla trasformazione. Inoltre, la forma della città rivolta verso lo spazio pubblico necessita di prescrizioni che non possono agire nella generalità dei casi allo stesso modo che sullo spazio privato.

In questo quadro, la guida è da interpretarsi come un testo manualistico e come tale, è sede di regole, consigli ed esempi riferiti alle varie zone omogenee ed alle due sezioni in cui queste sono state articolate cioè quelle di città esposta e città interna.

Le indicazioni che la guida fornisce sono direttamente da correlarsi con le tipologie di intervento che prevedono nuove edificazioni - previa demolizione o su aree libere - ampliamenti o trasformazioni di interi edifici o parte di essi.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione con mantenimento della facciata esterna (cf), la guida ha la valenza di precisare gli elementi da tutelare con maggior cura fermo restando il mantenimento od il ripristino degli elementi preesistenti originali. Per le altre tipologie di intervento (ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) vale quanto prescritto dalle regole. Le dimensioni esplicitate nella guida sono da intendersi come suggerimenti.

### **Il centro di antica formazione: la città esposta**

Il paesaggio urbano del centro di antica formazione si caratterizza per diversi livelli di visibilità. La superficie continua delle facciate degli edifici verso lo spazio pubblico costituisce la città esposta. Questa si distingue per il grado di omogeneità e continuità avendo selezionato nel tempo una serie di tipologie insediative e di caratteri morfologici che rappresentano delle invarianti per tutto il tessuto. Diversi elementi e materiali costituiscono nell'insieme un paesaggio che è fortemente connotato. Gli allineamenti su strada, la continuità della cortina degli edifici, la frequente mancanza di elementi aggettanti sul fronte, i rapporti tra i pieni ed i vuoti nella composizione della facciata, unitamente al rapporto che esiste tra gli spazi della strada e gli elementi centrali emergenti, contribuiscono alla caratterizzazione di questa porzione di città più antica.

La superficie continua costituita dalle facciate degli edifici costruisce l'ambiente urbano legato alla strada, al passaggio e alla sosta: la città esposta è la città percepita da tutti coloro i quali attraversano il centro di antica formazione.

### **Il centro di antica formazione: la città interna**

L'immagine in negativo della città esposta ed il suo completamento nella parte costruita, delimitata dalle facciate delle corti e da volumi isolati costituisce la "città interna": si tratta di uno spazio abitato ed occupato con modalità proprie, in cui l'innovazione e la trasformazione trovano minori resistenze ed una gamma più ampia di variazioni. La città interna vive secondo tempi e modalità differenti rispetto alla città esposta. In essa prevale un carattere domestico ma non necessariamente privato, protetto ma non chiuso rispetto alla strada. In questa città, i principi insediativi, comunque legati alla costruzione di uno spazio definito, se non delimitato, sono declinati con una pluralità di modi che hanno subito delle modificazioni nel tempo. Anche le funzioni dei manufatti hanno subito profonde modificazioni ed integrazioni di pari passo con un processo di adeguamento della residenza con servizi che gli impianti originari non prevedevano.

La lettura delle trasformazioni che nel tempo si sono succedute e le modalità di utilizzo rilevate, delineano non più delle persistenze ma dei principi insediativi flessibili che sono però riconducibili a poche forme ricorrenti rivelando una "razionalità minimale" che però non ha evitato una certa compromissione dei caratteri originali soprattutto attraverso l'eterogeneità dei materiali e nella perdita di relazioni e modi d'uso. La città interna comprende tutti i fronti degli edifici della zona A non visibili dalle strade e da tutti gli spazi pubblici.

## **LA CITTÀ ESPOSTA**

### **1. Localizzazione**

La città esposta comprende tutti i fronti degli edifici compresi nella città di antica formazione visibili da un osservatore posto, nelle strade pubbliche e nelle piazze, in una qualunque posizione.

### **2. Obiettivi generali**

Tutela del principio insediativo che prevede il mantenimento della cortina edilizia continua su strada; mantenimento e ripristino della morfologia esterna che caratterizza il centro di antica formazione

### **3. Regole insediative generali**

#### **3.1 Disposizione degli edifici**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di ricostruzione con nuova edificazione (dove consentiti dal Piano) devono tendere a garantire la continuità edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere il filo degli edifici esistenti. In caso di demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, e ampliamento è consigliata, tutte le volte che sia possibile, la costruzione in aderenza agli edifici limitrofi e il mantenimento del sedime degli edifici esistenti. Se non preesistenti all'intervento ed originali, si esclude l'uso di piloties e portici al piano terreno degli edifici.

#### **3.2 Altezze**

Ove previsti dal Piano, nei casi di demolizione con ricostruzione, nuova edificazione e ampliamento, l'altezza massima degli edifici e la distanza da terra del filo di gronda deve essere pari a quella di almeno uno degli edifici confinanti esistenti e comunque, in caso di edificio contiguo disomogeneo rispetto alla media della cortina, non distaccarsi in modo sensibile dalle quote medie degli edifici della cortina continua.

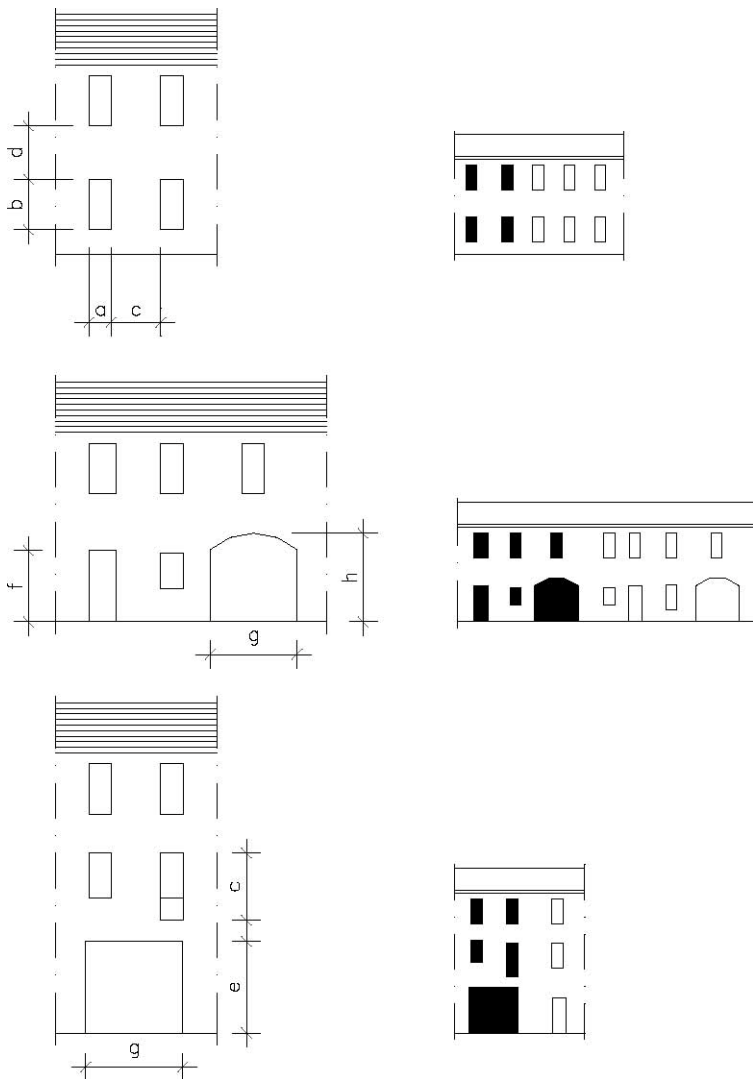
### **4. Regole edilizie**

In questo capitolo vengono indicate le regole compositive ed edilizie, i materiali ed i trattamenti consigliati relativi agli elementi oggetto degli interventi ammessi nell'ambito della ristrutturazione e delle trasformazioni specificati nel PGT

#### **4.1 La facciata**

La facciata urbana tipica del centro di antica formazione è caratterizzata da una varietà di forme compositive data dall'articolazione di un numero minimo di elementi. Colori, trattamenti della facciata e ritmo delle bucatore sono gli elementi rilevanti di questa grammatica compositiva. Queste variazioni sono state indagate e restituite sotto forma di suggerimenti e tendenze generali. Il loro valore è innanzitutto quello di individuare una serie di possibilità che si pongono come catalogo di soluzioni corrette per il progetto.

#### 4.1.2 Materiali e colori della facciata



- a = da 80 a 100 cm
- b = da 160 a 200 cm
- da 240 a 300 cm per porte-finestre
- c = da 150 a 300 cm
- d = da 150 a 200 cm
- e = da 280 a 300 cm
- f = da 220 a 260 cm
- g = da 300 a 400 cm

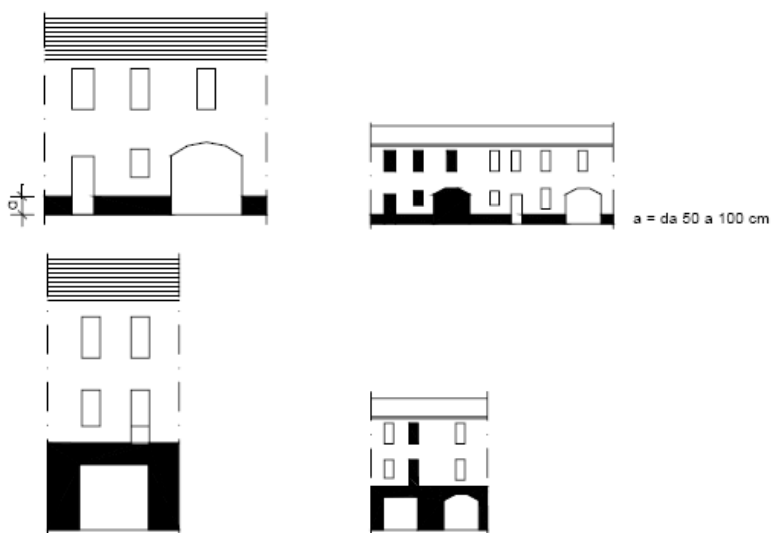
Le facciate sono tradizionalmente intonacate, mentre l'uso del mattone faccia a vista è limitato a pochi edifici. La sua composizione materiale, texturale, e cromatica ha un valore importante per la qualità della città esposta. Per le finiture superficiali si consiglia quindi l'intonaco, riprendendone i modi tradizionali di lavorazione e composizione, limitando l'uso del cemento e delle sostanze plastiche, che causano problemi di traspirazione ai vecchi muri. Sono vietate di norma tutte le lavorazioni superficiali "falso rustiche", rullate ecc. I colori devono essere compresi entro la gamma delle terre chiare (giallo Piermarini, giallo ocra, senape, bruno, etc.) ed il bianco. In genere comunque, si consiglia di fare riferimento alle tinteggiature degli edifici vicini prediligendo la continuità nel trattamento delle facciate rispetto all'eccezionalità di un unico edificio. Variazioni cromatiche e materiali possono avvenire solo in corrispondenza del basamento e del

cornicione secondo le indicazioni della guida. Altri trattamenti superficiali, come stucchi, rivestimenti in pietra, mattoni faccia a vista, sono utilizzabili solo se presenti nel manufatto originario e se opportunamente restaurati.

#### 4.1.3 Il basamento degli edifici

Uno degli elementi che più influenza la percezione degli edifici dallo spazio pubblico è il basamento, cioè quella parte della facciata che definisce la relazione tra la dimensione orizzontale del suolo pubblico e quella verticale. Negli interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione i basamenti dovranno riprendere le dimensioni esistenti, se originali, o quelle degli edifici confinanti garantendo per quanto possibile la continuità del disegno delle facciate, di dimensione indicativa di 100 cm; sono ammesse altezze maggiori nel caso in cui il basamento coincida con la fascia marcapiano come evidenziato nella scheda grafica. I basamenti delle facciate devono essere realizzati in pietra naturale a spacco di cava o piano sega e comunque non levigate oppure in intonaco adatto alla funzione senza finitura superficiale rullata. In generale sono da evitarsi l'eterogeneità dei materiali, l'utilizzo di texture irregolari e la mancanza di relazioni sia tra i basamenti di edifici contigui che tra il basamento e il resto del manufatto.

#### 4.1.4 I portali di accesso alle corti



portali di ingresso alle corti sono il punto di contatto, fisico e percettivo, tra la città esposta e la città interna. Gli interventi devono tenere conto di questo mantenendo la continuità visiva tra la strada e la corte. La larghezza consigliata dei portali di ingresso alle corti di nuova costruzione o da ristrutturare è compresa tra 3 e 4 m. Le chiusure dei portali sono da arretrare o comunque da realizzare in modo tale da non arrecare intralcio alla viabilità durante le fasi di manovra. i portoni in legno preesistenti sono da conservare. Non è ammesso il tamponamento dei portoni esistenti con opere murarie

#### 4.1.5 Finestre, porte finestre, vetrine

Le finestre e le porte finestre negli edifici soggetti a ristrutturazione con mantenimento della morfologia esterna devono mantenere la forma allungata e verticale. Fatti salvi i rapporti aeranti ed illuminanti previsti dal regolamento edilizio e di igiene, le misure consigliate sono: larghezza compresa tra 80 e 100 cm; altezza compresa tra 160 e 200 cm per le finestre (rapp larghezza/altezza =  $\frac{1}{2}$ ), 240 e 300 per le porte finestre e vetrine.

Eventuali variazioni dimensionali potranno essere ammesse purché il disegno della facciata tenga conto del ritmo delle bucatore e delle caratteristiche geometriche degli edifici adiacenti al fine di garantire la continuità dei fronti edificati.

Le cornici ed imbotti delle finestre, porte finestre e vetrine, comprese quelle di portoni e passi carrai, possono essere eseguite con intonaco di cemento o pietra naturale non levigata in analogia con quanto prescritto per i basamenti degli edifici.

Le soglie e i davanzali delle aperture devono essere realizzati con lastre di pietra non levigata di tonalità grigie.

I serramenti devono essere preferibilmente in legno: quelli metallici, utilizzabili per gli spazi commerciali e produttivi, devono essere verniciati (ferro) o elettro-colorati (alluminio).

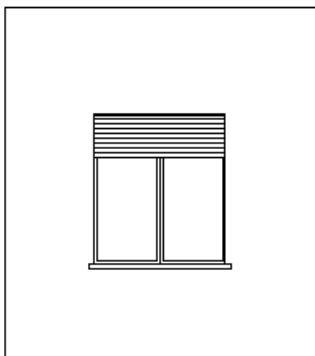
Non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato o bronzato e pvc.

I serramenti esterni devono essere di tipo tradizionale con telai fissi con apertura ad ante; ai piani terra a scorrimento. Le eventuali scossaline di protezione devono essere di ferro verniciato e di dimensioni contenute.

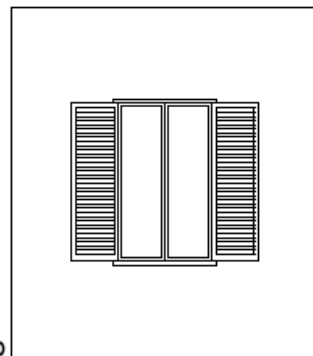
E' consentito applicare alle porte finestre parapetti in ferro naturale o verniciato, con una sporgenza massima di 30 cm. L'oscuramento sarà procurato mediante gelosie in legno a ventola, a libro o scorrevoli preferibilmente verniciati.

L'oscuramento delle aperture ai piani terra dovrà utilizzare aperture scorrevoli o a libro su rotaia o altri dispositivi per non impegnare lo spazio esterno alla parete perimetrale.

E' escluso l'oscuramento mediante tapparelle ad eccezione degli edifici i cui caratteri stilistici ne suggeriscano il mantenimento o nel caso di riuso di rustici con grandi pareti finestrate.



trattamento sconsigliato



trattamento consigliato

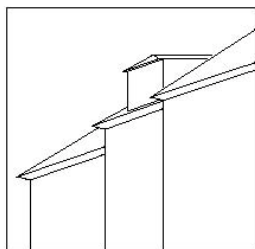
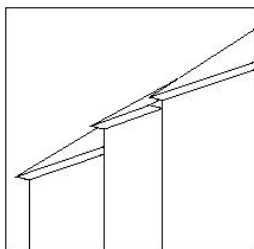
#### 4.1.6 Balconi, ballatoi, balaustre

Nel caso di interventi con mantenimento della morfologia esterna i balconi e i ballatoi devono essere conservati nelle forme e nei materiali esistenti. Gli elementi portanti in beola, pietra naturale, legno, ecc, andranno conservati, ripristinando eventuali mensole in pietra a vista oppure intonacata.

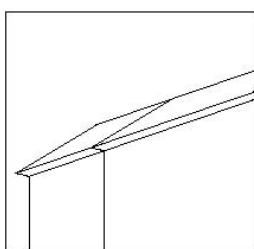


#### 4.1.7 Cornicioni

Per garantire l'immagine tradizionale della strada corridoio è consigliato mantenere le altezze e dimensioni preesistenti o quelle degli edifici contigui con cornicione continui: sono allora da evitare quanto possibile distacchi dagli edifici contigui, alterazioni dell'andamento del cornicione sia in altezza che in pianta e sezioni non coerenti con il contesto. E' consigliato anche se non vincolante l'uso tradizionale dell'intonaco per il rivestimento.



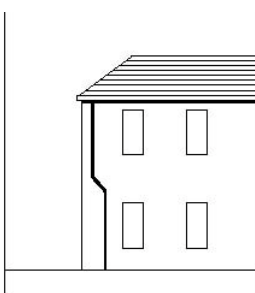
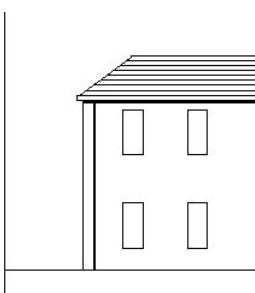
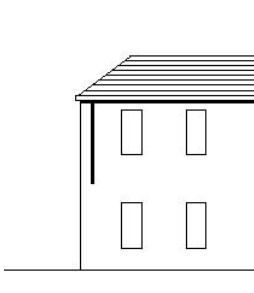
trattamento sconsigliato



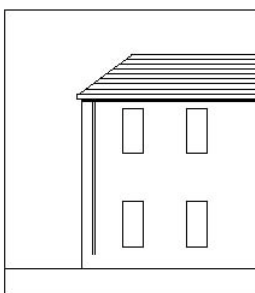
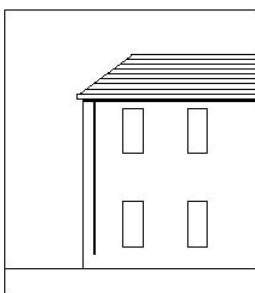
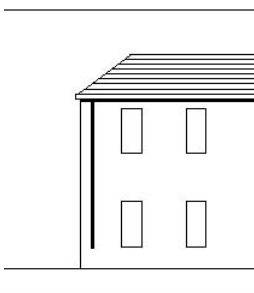
trattamento consigliato

#### 4.1.8 Pluviali

Elementi non secondari della città esposta sono i pluviali che, con la loro sporgenza segnano la successione delle facciate degli edifici, trovandosi spesso al confine tra edifici contigui e tra parti ristrutturata e non. Le soluzioni ottimali sono quelle che prediligono andamenti rettilinei, incassati all'interno della muratura per un'altezza minima di 2,2 m dal piano di spicco della facciata e di 2,4m dalla quota della strada in assenza di marciapiede. I pluviali devono essere realizzati in rame o in lamiera dipinta (nero, marrone scuro)



trattamento sconsigliato



trattamento consigliato

#### 4.1.9 Elementi architettonici isolati

Devono essere mantenuti o ripristinati quegli elementi architettonici isolati quali fontane, pompe d'acqua, scenari lapidei antichi, edicole votive, ecc.

#### 4.2 Copertura

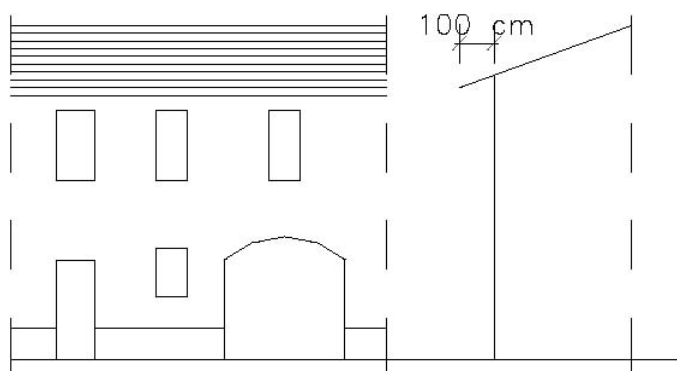
Le coperture degli edifici prospicienti la strada devono essere a falda doppia o semplice; nel caso di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione è obbligatorio il rispetto della sporgenza, dell'inclinazione e del filo di gronda delle coperture direttamente confinanti, garantendo la continuità sostanziale della falda.

Qualora non ci sia continuità con le preesistenze o queste non possano essere prese come riferimento perché hanno un numero differente di piani, l'inclinazione delle falde dei

tetti deve essere compresa tra il 30% e il 40%.

Non sono permessi i tetti a profilo spezzato con abbaini et coetera; sono consentiti i lucernari in vetro lungo le falde preferibili rispetto alla formazione di terrazzi entro il piano di falda. Fatto salvo il mantenimento dell'esistente e l'adeguamento alle soluzioni adottate dagli edifici confinanti, le gronde devono avere una sporgenza massima di 100 cm verso lo spazio pubblico.

Le coperture dovranno essere realizzate con tegole in cotto tipo coppi (di cui una parte preferibilmente di recupero). I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata (nera o marrone scuro), con analogie al trattamento dei pluviali.



## CITTÀ INTERNA

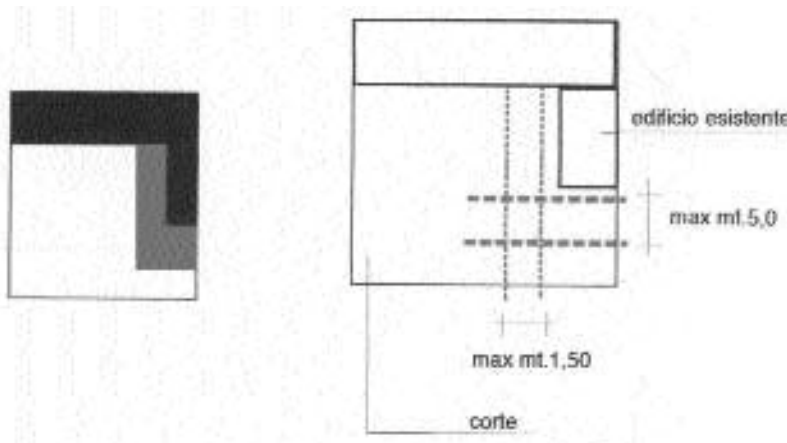
### 1. Localizzazione

La città interna della zona A comprende tutti i fronti degli edifici e le aree private non individuate nella città esposta.

### 2. Obiettivi generali

La città interna è l'ambiente delle corti e della vita domestica e come tale è vissuto dai suoi

abitanti, trattandosi di spazi privati anche se permeabili, sia a livello percettivo che fisico. Ciò che il Piano intende preservare è la corte intesa come luogo centrale per la vita della città interna; perché questo avvenga è necessario che le trasformazioni seguano le regole insediative prescritte in modo da preservare l'unitarietà dello spazio, e osservino i suggerimenti sui materiali per il trattamento del suolo, unico legame tra le diverse superfici delle facciate interne.



### 3. Regole insediative generali

L'osservazione dello stato di fatto rivela la razionalità minimale intrinseca agli ampliamenti e alle superfetazioni verificatesi nella città interna.

Le trasformazioni sono spesso tali da non compromettere l'unitarietà dello spazio della corte, localizzandosi lungo i limiti dei lotti e preservando l'affaccio degli edifici preesistenti.

Il Piano conferma questa semplice regola insediativa, per cui gli ampliamenti degli edifici esistenti o le nuove realizzazioni, anche di vani di servizio, ove consentiti dal Piano, non devono pregiudicare l'unitarietà formale e funzionale dello spazio interno della corte.

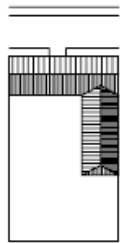
Gli schemi allegati esemplificano le modalità di trasformazione secondo tali principi.

E' consigliabile, tutte le volte che sia possibile, la costruzione in aderenza a edifici preesistenti.

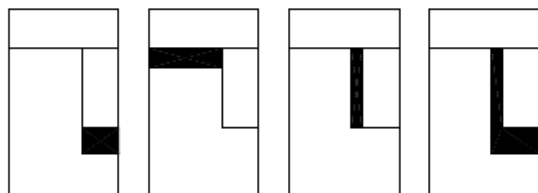
### 3.1 Interventi su volumi di pertinenza

Gli edifici di pertinenza della residenza o delle attività produttive e artigianali che si affacciano nelle corti (garage, depositi, etc.) possono essere demoliti e ricostruiti, purché non pregiudichino l'unitarietà formale e funzionale dello spazio interno della corte.

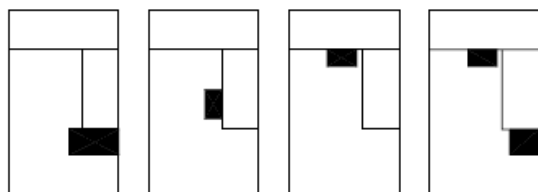
Le altezze dovranno essere conformi a quanto previsto nel Piano delle Regole e nel Regolamento Edilizio e comunque non superiori a quella di almeno uno degli edifici confinanti esistenti.



**schemi di intervento nelle corti**



trattamenti consentiti



trattamenti non autorizzati

## 4. Regole edilizie

Per il trattamento degli edifici della città interna valgono le stesse indicazioni compositive e sui materiali forniti per la città esposta. Tali indicazioni hanno valore di suggerimento non vincolante.

La forma della città rivolta verso lo spazio pubblico necessita infatti di prescrizioni che non possono agire allo stesso modo sullo spazio privato, se non a livello di indicazioni.

### 4.1 Materiali del suolo

Al fine di mantenere il carattere unitario della corte è consigliato limitare l'eterogeneità dei

materiali del suolo dei bordi a diretto contatto con l'edificato e scegliere un unico materiale

per la parte centrale, cercando di mantenere o ripristinare le pavimentazioni tradizionali (lastricato, acciottolato, cubetti di porfido) e in generale prediligendo quei materiali che consentano una buona permeabilità allo scolo delle acque (ideale l'acciottolato e, per le medesime ragioni, è sconsigliato l'uso del cemento come sottofondo o per la sigillatura delle fughe).

### 4.2 Recinzioni

Sono ammesse, anche se sconsigliate, delimitazioni di giardini e delle pertinenze di uso

privato qualora siano realizzate con criteri di uniformità all'interno di ciascuna corte. E' preferibile l'uso di siepi o altri materiali verdi piuttosto che recinzioni con materiali stabili come cancellate o muretti che alterano le dimensioni e il carattere unitario della corte. In caso si ritenga necessario farne uso sono consigliate soluzioni che garantiscano la continuità percettiva all'interno della corte.

#### **4.3 Elementi architettonici da preservare e trattamento dei rustici**

Tutte le volte in cui lo stato di conservazione e le condizioni generali lo consentano è necessario mantenere gli elementi originari che caratterizzano lo spazio della corte.

Gli elementi architettonici più interessanti della città interna sono probabilmente gli androni

di accesso pedonale/carrabile alle corti: il carattere di passaggio visibile è dato anche dalle qualità materiali e formali, che devono essere il più possibile preservate.

Il soffitto dell'androne conserva spesso una struttura lignea a vista; il suolo, per la profondità dell'androne, è diverso sia dalla strada che dallo spazio aperto interno, di solito esentando

una pavimentazione in acciottolato; alcuni portali in legno possono ancora essere recuperati.

Ove permesso e nei modi indicati dal Piano, si può intervenire sui rustici purchè la loro struttura originaria non venga deturpata o stravolta con particolare riferimento al rapporto tra parti piene e vuote. E' consigliato che i nuovi elementi costruttivi come portoni per box, tavolati di tamponamento, ringhiere, si distinguano dalla struttura originaria così da conservare l'integrità e il carattere della struttura stessa e da costituire elemento di secondaria incidenza nella composizione della facciata.