



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Regolamento
Edilizio

2021



RE

Regolamento Edilizio

A2

**Disposizioni per gli interventi nel
Centro storico del capoluogo**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



ALLEGATO A2
Disposizioni per gli interventi nel Centro Storico del Capoluogo

INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA IMPIEGARE

Le norme del presente allegato integrano le disposizioni degli art. 28 e 29 delle NTA del Piano Operativo riguardanti il Centro Storico del Capoluogo e congiuntamente alle definizioni generali di cui all'art. 28 delle suddette NTA, prevalgono su quelle eventualmente difformi del Regolamento Edilizio

Le disposizioni di cui ai punti 1 e 2 si riferiscono agli edifici soggetti a "Restauro e risanamento conservativo" (RV), "Ristrutturazione Edilizia 1" (VV) , "Ristrutturazione Edilizia 2/a - 2/b" (SV). Per gli edifici soggetti a "Ristrutturazione Edilizia 2/b" tali norme si riferiscono agli interventi che riguardano strutture e finiture esterne, nonché quelle parti rimaste eventualmente integre e comunque recuperabili.

Le disposizioni di cui ai punti 3, 4 e 5 si applicano a tutti gli immobili, comunque classificati.

Al fine di evitare alterazioni delle facciate su fronte strada quali elementi di continuità del tessuto urbano, gli interventi su tutti gli edifici, comunque classificati, sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate stesse (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, ecc. I progetti documentano le caratteristiche di cui all'art.138 della L.R. 65/2014.

Tecniche costruttive e materiali da impiegare diversi da quelli indicati, sono subordinati a relazione del progettista in riferimento alle specifiche situazioni che giustificano particolari ed alternative metodologie d'intervento.

- 1 - STRUTTURE VERTICALI
 - 1. 1 deumidificazione
 - 1. 2 consolidamento delle fondazioni
 - 1. 3 muri maestri
 - 1. 4 muri divisorii
 - 1. 5 chiusure interne
 - 1. 6 aperture esterne
 - 1. 7 scale
- 2 - STRUTTURE ORIZZONTALI
 - 2. 1 solai in legno a vista, non decorati
 - 2. 2 solai in legno controsolfittati o decorati
 - 2. 3 solai in voltine di mattoni in foglio
 - 2. 4 volte ed archi
- 3 - COPERTURE
 - 3. 1 manto di copertura e comignoli
 - 3. 2 comignoli e canne fumarie
 - 3. 3 antenne televisive
 - 3. 4 gronda
- 4 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI
- 5 - SPAZI APERTI
 - 5. 1 spazi pubblici per viabilità e piazze
 - 5. 2 recinzioni
 - 5. 3 insegne

1 - STRUTTURE VERTICALI

1 . 1 DEUMIDIFICAZIONE

E' ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto fra edifici e terreno circostante. Gli scannafossi sono coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto, o battuto di cemento.

1 . 2 CONSOLIDAMENTO DELLE FONDAZIONI

Il consolidamento delle strutture verticali è effettuato senza demolizione delle murature in elevazione.

1 . 3 MURI MAESTRI

Il consolidamento parziale di tali strutture è effettuato con elementi in laterizio quando le murature sono da intonacare.

Nelle riprese su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio ed il rimontaggio col metodo del cuci-scuci e riutilizzando gli elementi esistenti. Eventuali porzioni di muro mancante sono integrate con impiego di materiali analoghi a quelli già in opera, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Può essere valutata l'opportunità di un lieve arretramento della nuova muratura, al fine di rendere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste "gonfiature" per le quali sarebbe eccessiva la sostituzione delle murature interessate, possono essere effettuati legamenti con catene in ferro o tecniche equivalenti.

I cordoli di coronamento in cemento armato sotto il piano di gronda devono essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare o rimuovere le cornici di gronda e lasciando all'esterno una muratura di adeguato spessore.

La rimozione degli intonaci esistenti è consentita nei casi di degrado avanzato ed irrecuperabile e quando sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria. Il loro rifacimento deve rispettare le prescrizioni di cui al successivo punto 4.

Sui muri prospicienti la via pubblica sono vietati fori per l'esalazione di fumi, tubazioni, e cavi TV ecc.. Nei casi in cui le disposizioni normative prevedano scarichi a parete, gli stessi sono realizzati sui muri non prospicienti gli spazi pubblici tranne il caso in cui il locale non presenti affacci su spazi privati o documentata impossibilità tecnica. In tal caso è ammessa la realizzazione di fori schermati da griglie tinteggiate nello stesso colore della facciata. Per evidenti e comprovati motivi di sicurezza sono inoltre consentite tubazioni esterne quando non collocabili all'interno dell'edificio.

I contatori dei servizi di rete quando non ubicabili all'interno dell'edificio, possono essere installati in facciata entro apposite nicchie con chiusura a filo muro, con dimensioni non superiori a quelle strettamente necessarie. Gli sportelli dovranno essere di ghisa color ferro naturale o colore della facciata. Quando quest'ultima è intonacata, sono ammessi anche sportelli in plastica a filo verniciati con tinta analoga a quella di facciata od opportunamente trattati per accogliere un intonachino tinteggiato come la facciata stessa.

1 . 4 MURI DIVISORI

Sono da eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno suddiviso spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, soffitti lignei a cassettoni, controsoffitti decorati, ecc. Ciò al fine di recuperare la percezione visiva di tali spazi originari. Quest'ultima finalità deve essere perseguita anche in caso di nuove pareti divisorie.

1 . 5 CHIUSURE INTERNE

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista arretrando leggermente la

tamponatura.

1 . 6 APERTURE ESTERNE

Negli edifici per i quali è prescritto il mantenimento di facciata, è fatta salva la possibilità di chiusura (o ridimensionamento) di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi (in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti ormai una definitiva e precisa configurazione architettonica) la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria, è ammessa solo nei casi documentati come indispensabili. E' invece sempre consentita la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

1.7 SCALE

Per le scale i materiali prescritti sono di norma il cotto e la pietra serena locale. Potranno essere utilizzati anche altri materiali tradizionali se già utilizzati fin dall'impianto.

Non è consentita la realizzazione di nuove scale ed altri collegamenti verticali, quando comporti il taglio di volte, travature portanti o soffitti lignei di pregio.

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

2 . 1 SOLAI IN LEGNO A VISTA NON DECORATI

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o con travature in ferro.

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista è consentita la sostituzione delle strutture deteriorate, lignee (travi, correnti, tavolati ecc.) ed in cotto (pianelle, formelle, ecc.). Può essere realizzata in opera una soletta soprastante per il consolidamento e l'insonorizzazione.

Solai gravemente o completamente deteriorati possono essere integralmente sostituiti con impiego di materiali similari. Nel caso in cui si renda necessaria la sostituzione dello scempiato, sono da usare pianelle nelle misure originarie. Non è consentito l'uso di tavelle.

2 . 2 SOLAI IN LEGNO CONTROSOFFITTATI O DECORATI

Devono essere conservati e restaurati i solai dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure coperti da controsoffittature in cannicci decorate.

2 . 3 SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI IN FOGLIO

Dalla fine dell'ottocento e fino al 1940 circa questi solai hanno sostituito i tradizionali in legno. In generale, devono essere mantenuti. Fanno eccezione i casi nei quali detti solai risultano palesemente in contrasto con ambienti e spazi sottostanti.

2.4 VOLTE ED ARCHI

Queste strutture devono essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nel caso di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

3 - COPERTURE

In caso di rifacimento totale della copertura può essere posto in opera un cordolo perimetrale come previsto dal comma 6 dell'art. 28 delle NTA del piano Operativo e con le modalità indicate al punto 1.3 del presente allegato.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini. Eventuali spostamenti e variazioni dimensionali di quelli esistenti sono consentibili previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali e della compatibilità con il contesto architettonico.

E' consentita la posa in opera di lucernari e tubi solari complanari alle falde in numero e superfici strettamente necessari alla funzione a cui sono destinati i vani interessati dall'istallazione.

E' inoltre consentita la realizzazione di aperture complanari alle falde per l'accesso in sicurezza alla copertura in conformità al DPGR 75R/2013 e compatibilmente con gli elementi di valore presenti sul fabbricato.

Non è consentita la formazione di terrazze a tasca che interrompano la falda di copertura.

Le coperture degli edifici classificati "RV" - "VV" devono essere conservate sia nelle tecniche costruttive che nei materiali originari ancora esistenti, se staticamente idonei.

3 . 1 MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

Negli edifici classificati "RV" è prescritto l'uso di coppi e tegole tradizionali di recupero o, in mancanza, di nuovi elementi formati a mano.

Anche negli edifici classificati "VV" ed "SV" è prescritto l'uso di coppi e tegole che possono essere nuovi e formati a macchina. Sono ammesse tipologie del manto diverse, comunque in laterizio, solo se preesistenti nell'impianto originario.

In caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è comunque obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane esistenti con eventuale inserimento (in maniera casuale e distribuita) di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.

In caso di rifacimento della copertura su falde con elementi diversi del manto, ma appartenenti alla stessa Unità Edilizia, si prescrive di uniformare la tipologia del manto stesso.

3 . 2 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

I comignoli sono conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Nuovi comignoli potranno essere costruiti solo nelle forme e materiali tradizionali e le canne fumarie esterne potranno essere realizzati in rame.

Salvo documentati impedimenti tecnici, è normalmente vietato costruire canne fumarie sulle parti visibili dello spazio pubblico.

Soluzioni diverse sono ammesse nell'ambito di un progetto complessivo della facciata e/o coperture.

3 . 3 ANTENNE TELEVISIVE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici ed in particolare, quando possibile, sulle falde non prospicienti la via pubblica. Non sono ammesse installazioni su balconi.

Sono ammesse unità esterne di condizionamento preferibilmente in luoghi non visibili da spazi pubblici. Se visibili, dovranno essere integrati con l'ambiente circostante o schermati.

3.4 GRONDA

I correnti a sporgere devono essere del tipo semplice (cioè non sagomati), ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica con riscontrate sagome preesistenti. Anche le "contromensole" e le "seggiole" , se esistenti, sono ripristinate nei materiali e forme originarie.

In particolare, è sempre escluso l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come :

- travetti di cemento (in sostituzione dei passafuori in legno);
- legname perlinato (in sostituzione del tavolato);
- tavelloni forati o solettine in c.a. (in sostituzione del laterizio pieno).

3.5 **PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI E TERMICI**

E' ammessa l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici nei seguenti casi:

- sulla copertura a falde inclinate di edifici e manufatti classificati NN (Nessun valore) e SV (Scarso Valore) ubicati nell'area a sud del centro storico delimitata da: porta san Clemente, via Vecchia, via Garibaldi, porta Trento Trieste;
- sulla copertura piana di edifici e manufatti classificati NN (Nessun valore) e SV (Scarso Valore) ad esclusione delle terrazze su cui sono ammesse esclusivamente le pavimentazioni fotovoltaiche calpestabili integrate.

L'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici deve garantire le seguenti condizioni:

- non deve alterare la forma della copertura;
- deve essere privilegiato il posizionamento sulle coperture piane;
- i pannelli devono essere complanari o integrati alla falda inclinata di copertura; nel caso di copertura piana la massima inclinazione ammessa è il 15%;
- la composizione dei pannelli deve essere di forma regolare rettangolare, quadrata, triangolare o poligonale quadrilatera e la collocazione, nel caso di copertura inclinata deve essere arretrata di minimo cm. 80 rispetto al filo esterno della copertura;
- i moduli (pannelli, tegole, pavimentazioni, ecc.) devono essere in ogni caso del tipo non riflettente e, se installati sulle coperture con manto in cotto, di colore rosso;
- non sono ammessi sulle coperture serbatoi di accumulo di acqua calda sanitaria.

4 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture ed i materiali originari dell'edificio, compresi gli elementi strutturali, devono essere (per quanto possibile) recuperati e/o restaurati.

- Elementi architettonici interni ed esterni

Cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici / davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati, scale, porte, capitelli, camini, ecc. sono da restituire al loro stato originale.

- Facciate ed intonaci

Nei lavori di risanamento degli intonaci a base di malta di calce, è privilegiata la conservazione delle parti ancora in buono stato. Le necessarie integrazioni, nelle parti cadenti o deteriorate, sono eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle da conservare. Non devono essere impiegati, neppure per rifacimenti totali, intonaci plastici od altri materiali (a base plastica o resinosa) da stendere a spatola. Sono comunque sempre da rimuovere materiali impropri eventualmente presenti.

E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti (indipendentemente dalla proprietà) visibili dalla strada pubblica. Non devono essere lasciati in evidenza elementi di facciata con carattere esclusivamente strutturale (archi di scarico, pietra da taglio, ecc.). Particolari costruttivi rilevanti possono essere evidenziati solo in casi limitati nei quali si rende opportuno rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, previo approfondito esame della soluzione complessiva di ripristino.

Tutti i prospetti intonacati degli edifici (comprese le parti emergenti dalle coperture e le canne fumarie) devono essere tinteggiati con tecniche, materiali e coloriture tradizionali.

- Infissi esterni

Sono normalmente in legno, a telaio con due battenti scompartiti a più luci (escluso tipo "inglese"). Devono essere restaurati quando possibile, o sostituiti con altri (castagno od essenze similari) aventi sezioni, sagome, partiture e ferrature tradizionali. Non è ammesso l'uso di portelloni esterni per l'oscuramento.

Non possono essere posti in opera infissi in alluminio anodizzato e persiane avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, quando non previsti fin dalla costruzione dell'edificio. Negli immobili classificati di nessun valore (NN) è ammessa la sostituzione di infissi e persiane in legno con materiali diversi dal legno, purchè i profili ed il trattamento superficiale assicurino un aspetto esteriore equivalente.

La colorazione deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.

- Porte esterne – Vetrine

Sono da restaurare porte e portoni in legno quando ben conservati. In caso di estremo degrado è, di norma, prevista la sostituzione con altri aventi caratteristiche tradizionali (specchiature a pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Non sono ammesse tettoie di protezione su prospetti prospicienti spazi pubblici.

Per negozi o botteghe artigiane possono essere posti in opera, oltre ai serramenti in legno, anche altri in metallo verniciato.

Per motivi di sicurezza sono ammissibili serrande avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi di vetrina.

- Pavimenti

Devono essere mantenuti (per quanto possibile) con i materiali originari. Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) è prescritto l'impiego di materiali simili.

- Canali di gronda e pluviali

Devono essere in rame o lamiera e configurati secondo la sagoma tradizionale, generalmente rotonda. I punti di calata dei pluviali sono opportunamente posizionati rispetto alla composizione della facciata.

5 - SPAZI APERTI

5 . 1 SPAZI PUBBLICI PER VIABILITA' E PIAZZE

Le strade, piazze ed altre superfici esterne pavimentate in pietra e/o cotto devono essere restaurate (o ricostruite) con tecniche, materiali e configurazioni analoghe o strettamente affini a quelle originarie.

Le nuove pavimentazioni in pietra sono in lastronate tradizionali con impiego di materiale proveniente da cave locali. E' esclusa la posa in opera di pietre con pezzatura irregolare montate ad " opus incertum ".

5 . 2 RECINZIONI.

Devono essere realizzate in forme e disegno semplice in ferro, legno verniciato o siepi vive nelle essenze tradizionali.

5 . 3 INSEGNE

Quelle commerciali per uffici e servizi di uso pubblico non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche del Centro Storico.

Le vetrine, le insegne e gli elementi di arredo dei negozi ed esercizi commerciali che costituiscono documento di costume, storia e tradizione sono vincolati alla conservazione.