

REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi L.R. 1/2005)



Comune di Castellina Marittima (Provincia di Pisa)



Progetto di Regolamento Urbanistico

Urbanistica

Coordinamento

Arch. Mauro Ciampa e Arch. Piero Lazzeroni

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Roberto Agostini

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

Ufficio di Piano

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Responsabile del procedimento

Garante della comunicazione

Geologia

Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Collaboratori:

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

Valutazione integrata

Dott. Agr. Francesco Lunardini

Dott. Federico Lucchesi

Arch. Elena Pirrone

Emilio Chini

Allegato IV – Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

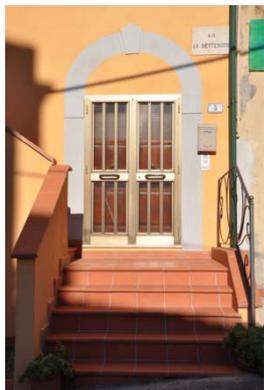
Approvazione - Giugno 2012

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Abaco

- Aperture e infissi
- Canne fumarie e comignoli
- Pavimentazioni esterne
- Gronde
- Elementi in ferro
- Tettoie, porticati e pergolati
- Scale esterne
- Paramenti murari
- Elementi impropri
- Attrezzature pertinenziali

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



APERTURE E INFISSI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



APERTURE E INFISSI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



APERTURE E INFISSI
Buone pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il problema del mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti si presenta spesso nelle operazioni di recupero, quando si debba passare ad usi e funzioni diversi dai precedenti usi agricoli.

Le aperture nell'edificio rurale sono proporzionate all'uso che devono svolgere, di accesso, illuminazione e aerazione. In base alla diversa tipologia degli edifici, ed al loro processo di formazione, edifici sincronici o diacronici, la scansione ed il ritmo delle aperture è più o meno regolare con allineamenti sia verticali, che orizzontali.

Intervenire sugli assetti prospettici, in edifici storicizzati è operazione che richiede grande attenzione, dovendo evitare qualsiasi nuova apertura che sia di alterazione del ritmo degli allineamenti caratterizzanti l'edificio.

Modifiche sono ammesse esclusivamente se trattasi di riaperture che abbiano un senso nell'assetto prospettico, così come ci è pervenuto; l'introduzione di nuove aperture, qualora consentito (cfr Allegato III oppure dalla tipologia edilizia) dovrà essere tale da non alterare le regole e le partizioni dell'assetto del prospetto; sono invece ammesse nuove aperture minori di servizio gerarchicamente in secondo piano rispetto alle orditure esistenti.

Nel caso di edifici evolutisi per fasi successive, con articolazione volumetrica complessa, l'inserimento di nuove aperture è meno complessa, ma richiede comunque attenzione rispettando quelle regole di orientamento di esposizione dell'edificio per cui facciate cieche erano di protezione dai venti, dal freddo e determinavano la dimensione delle aperture; condizionamenti oggi non più determinanti perché superabili con adeguamenti impiantistici.

Una problematica ricorrente nel recupero del patrimonio edilizio esistente rurale è relativo al riutilizzo di spazi ex agricoli a fini abitativi (stalle al piano terra, carraie, fienili, in aderenza agli edifici etc). Tale possibilità, qualora sia ammissibile dalle specifiche prescrizioni del singolo edificio, crea l'esigenza di chiusura di aperture anche di grandi dimensioni; in questo caso qualora tali aperture si configurino di particolare caratterizzazione nell'assetto prospettico, dovranno essere adottate idonee soluzioni progettuali che non alterino il rapporto tra pieni e vuoti, inserendo gli infissi di chiusura opportunamente arretrati, realizzando così spazi coperti aperti di filtro che consentano di poter mantenere o sostituire eventuali portali di chiusura se preesistenti, con maggior protezione di vetrate di chiusura dei vani interni, da realizzare preferibilmente in ferro e vetro o legno e vetro con orditura verticale minimizzando il più possibile l'infisso.

Nel caso di piccoli annessi isolati di valore architettonico e tipologico, qualsiasi intervento deve mantenere il rapporto tra pieni e vuoti. Questo significa che eventuali chiusure saranno ammesse preferibilmente arretrate, o al più a filo interno della muratura; qualora siano in legno le tipologie devono essere coerenti con quanto prescritto al successivo punto "infissi" ; se trattasi di chiusure a vetri dovranno essere realizzati preferibilmente in ferro, avendo cura di realizzare profili il più esili possibile, tinteggiati in omogeneità con le facciate.

Nella tradizione rurale la chiusura delle aperture, siano esse porte o finestre, è quasi sempre con infissi in legno; pertanto il materiale di riferimento per la realizzazione di infissi è il legno, nelle essenze più pregiate, perché disponibili localmente, quali: il castagno, il cipresso o il rovere. Il disegno degli infissi era sempre molto semplice con uso di tavolati incrociati, orizzontali e verticali, nel caso di porte e per le finestre, anche se di piccole dimensioni, a doppia anta e più specchiature, in modo da avere vetri di minori dimensioni, di più facile reperimento. Quale sistema di oscuramento era di solito utilizzato lo scurino interno e solo in casi di particolare rilevanza gerarchica, ville fattoria e case padronali, le persiane esterne quale tipologia caratteristica di ambito urbano.

Un aspetto sostanziale per gli infissi era la tinteggiatura; gli infissi erano prevalentemente tinteggiati in modo da proteggere con più efficacia il legno. Le tinteggiature erano realizzate prevalentemente a base di olio di lino con utilizzo di ossidi, realizzando coloriture tipiche dalla tradizione dal verde al rosso bruno al marrone.

L'infisso lasciato a legno è una invenzione relativamente recente, anche di essenza pregiata, a seguito della realizzazione di protettivi non coprenti ed impregnanti.

RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

Nel caso di sostituzione di infissi si dovrà avere cura di realizzare dimensioni di telai ridotte al minimo, compatibilmente con le esigenze di isolamento, e riducendo lo spessore del telaio all'interno della muratura e posto al filo interno delle pareti.

I nuovi infissi (finestre) dovranno essere realizzati, di norma, a due ante a tre specchiature e con scuri interni.

Sono generalmente da evitare portelloni in legno a filo esterno della muratura, qualora non preesistenti e originari; è vietato l'inserimento delle persiane qualora non afferenti a ville fattoria o edifici di pregio architettonico.

I **materiali** utilizzabili sono prevalentemente il legno e vetro; in alternativa ammissibilità di ferro e vetro per piccole aperture isolate o per vetrate di grandi dimensioni, nell'ambito di progetti complessivi estesi a tutto l'edificio. Non sono ammessi infissi in alluminio o finto legno.

Le **tinteggiature** sono da preferirsi rispetto al legno naturale lasciato a vista; nel qual caso questo dovrà essere di essenza pregiata (castagno, rovere, etc.) e non conifere.

Per quanto riguarda le strutture in legno, ed i tamponamenti, questi dovranno essere tinteggiati rispettando la gamma cromatica delle terre, del rosso bruno, del verde salvia derivanti da tinteggiature a base di olio di lino e ossidi. Preferibilmente sono da adottare sistemi di tinteggiatura naturali, a base di olio di lino cotto, che penetri all'interno del poro del legno. Le colorazioni previste potranno essere ottenute con aggiunta di ossidi e terre; il rosso bruno deriva dalla miscelazione dell'ossido di ferro con aggiunta di ossido verde e nero fumo.

Il vantaggio di tale tipologia di tinteggiatura è che il legno gradualmente lo assorbe, creando un substrato di protezione agli agenti atmosferici; non si creano sfogliamenti e la verniciatura può essere ripetuta nel tempo senza rimozione di quella precedente.

Altro vantaggio è che penetrando nel legno il colore assume velocemente una patina ed una opacità non uniforme che contribuisce ad un buon inserimento nell'ambiente. Tali colorazioni sono peraltro caratteristiche di molti annessi agricoli che si ritrovano nelle campagne, le cui colorazioni hanno subito l'invecchiamento del tempo.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



CANNE FUMARIE E COMIGNOLI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA REGOLAMENTO URBANISTICO



La tipologia di comignoli tradizionale è quella di forma rettangolare con prevalenza di una dimensione rispetto all'altra; per la parte terminale vengono di solito adottate tipologie semplici realizzate con embrici contrapposti e coppo di colmo.

Di solito i comignoli nati in sincronia con l'edificio si trovano in una posizione centrale rispetto alla pianta della copertura. Questo perché il camino si trovava in cucina che, nella maggioranza dei casi, era collocata al centro della casa, in modo da riscaldare gli ambienti adiacenti.

Prescrizioni del tipo

Questa tipologia di comignoli deve essere mantenuta; nel caso di nuove realizzazioni, queste dovranno avere gli stessi materiali e gli stessi metodi costruttivi e dovranno sempre essere di forma rettangolare. Deve essere ridotto al minimo indispensabile il numero di comignoli su ogni falda.

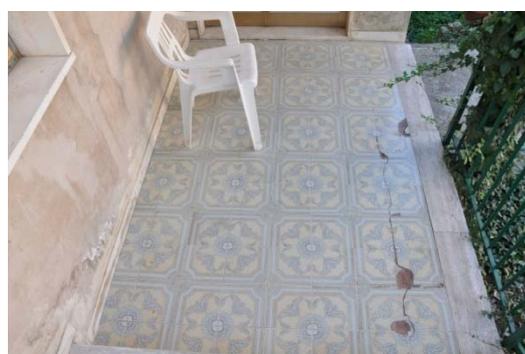
Non sono ammessi comignoli realizzati con elementi di cls vibrocompresso, lasciati a vista e tubazioni in lamiera se non di rame.

Gli estrattori girevoli sono ammessi solo per condutture di stufe o caldaie e purché in rame e appena sporgente dal manto di copertura.

CANNE FUMARIE E COMIGNOLI
Buone pratiche e prescrizioni per gli interventi

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



PAVIMENTAZIONE CENTRO STORICO

Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



PAVIMENTAZIONE CENTRO STORICO

Buone pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Centro storico

Nei sopralluoghi fatti si è riscontrato una grande disomogeneità delle tipologie di pavimentazioni usate per rivestire gli spazi di pertinenza delle singole unità abitative, ma anche quelle degli spazi pubblici.

I materiali usati sono infatti i più disparati, cotto, granito, marmo, travertino, pietra Santafiora ed altri tipi di pietra arenaria, nonché semplici asfaltature.

Questa eterogeneità nei rivestimenti crea degrado dell'ambiente urbano. Per questi motivi si deve prevedere l'uso di materiali preferibilmente di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio di recupero o nuovo fatto a mano, elementi di graniglia, getti architettonici con adeguate colorazioni.

Oltre alla scelta di adeguati materiali gli spazi di pertinenza, generalmente piccoli resedi ad uso degli alloggi, dovranno essere trattati con omogeneità, evitando l'uso di molti materiali.

La scelta delle soluzioni e dei materiali più adeguati dovrà essere condizionata da una attenta analisi delle tipologie e della datazione delle varie porzioni degli edifici.

L'atteggiamento progettuale che generalmente si ritiene più opportuno per il recupero è il riferimento alla grande semplicità, evitando un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici.

Territorio rurale

Il problema delle pavimentazioni deve essere affrontato anche per il territorio rurale; non si tratta di dare delle soluzioni a priori sui materiali da utilizzare o su particolari tecniche costruttive, ma di individuare criteri progettuali che non siano in contrasto con i caratteri di ruralità degli edifici in zona agricola. Questo attraverso esempi concreti di interventi fatti a dimostrazione che una adeguata progettualità sia garanzia di un recupero coerente e nello stesso tempo anche più economico. Nella progettazione è quindi determinante la scelta dei materiali e delle dimensioni.

La corte rurale era quasi sempre caratterizzata da scarse pavimentazioni, come le aie, gli spazi di accesso all'abitazione, piccole pavimentazioni in corrispondenza di passaggi pedonali. Quasi mai il perimetro dell'edificio era pavimentato, tanto più con marciapiede su tutti i lati; i piani terra, utilizzati quasi sempre per uso agricolo, non necessitavano di accesi pavimentati.

I materiali erano utilizzati in base alla disponibilità locale: la pietra e il laterizio per le pavimentazioni erano gli unici materiali disponibili e venivano usati anche per le scale, i muri, le soglie, le cornici ed i muri di contenimento.

La scarsità di materiali differenti da questi citati ha condizionato l'omogeneità dei materiali, forme, colori, tipologie costruttive della corte rurale.

Le scarse risorse economiche per l'acquisto di materiali hanno determinato forti limiti nella realizzazione delle opere.

Oggi le necessità di riuso a scopi prevalentemente abitativi, il trasferimento di usi agricoli al di fuori degli edifici, il facile reperimento di materiali non più legati alla tradizione, determinano progetti di recupero a volte in contrasto con i caratteri di ruralità originari dell'edificato presente nel territorio rurale.

In generale quindi le pavimentazioni dovranno essere limitate ad effettive esigenze funzionali, evitando al massimo l'impermeabilizzazione del terreno ed utilizzando materiali, preferibilmente di recupero.

Le eventuali pavimentazioni dovranno essere progettate nell'ambito di una sistemazione unitaria delle pertinenze.

Dovrà essere privilegiato l'uso della pietra, del cotto di recupero, semplicemente posti in opera su strati di stabilizzato, in modo da evitare la completa impermeabilizzazione, in alternativa di getti architettonici rappresentano una interessante soluzione.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



GRONDE
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



GRONDE
Buone pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA REGOLAMENTO URBANISTICO

Gronde in elementi di laterizio aggettanti aggetti semplici di mezzane in unica e doppia fila

Descrizione della tipologia di base:

Questa tipologia si basa sul raggiungimento di aggetti generalmente esigui, realizzati con elementi di laterizio sporgenti uno sull'altro rispetto al filo nella facciata. Comunemente gli elementi che aggettano sono i mattoni in cotto, le cui dimensioni variano a seconda delle zone, utilizzati per la realizzazione di scempiati (mezzane e pianelle).

A seconda della tipologia e dell'importanza dell'edificio gli aggetti presentano un'unica fila o una doppia fila.

Questo tipo di gronda è sicuramente di matrice rurale, caratteristico dell'edilizia di base e si trova molto diffuso nel territorio.

Modalità di realizzazione

Le modalità di montaggio consistono nel murare gli elementi in cotto in sporgenza rispetto al filo facciata di $\frac{1}{2}$ elemento, per la prima fila e per la seconda, realizzando aggetti intorno ai 25/30 cm max.

In ulteriore aggetto la posa dell'embrice e relativi coppi.

La posa di grondaia ancorata su ferri fissati alla muratura si ha in epoca più tarda.

Normalmente sul fronte laterale dell'edificio si fa aggettare una sola fila di elementi di cotto al di sotto dell'aggetto dell'embrice al massimo con sporgenza di 8/10 cm e comunque con gerarchia tra il prospetto principale e quelli laterali.

Prescrizioni del tipo

Tale tipologia di gronda deve essere conservata e ripristinata; eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere effettuati con elementi di laterizio di recupero o nuovi fatti a mano, e di dimensioni quanto più simili a quelli presenti nel contesto.

Gronde in elementi di laterizio aggettanti aggetti multipli di mezzane con elementi decorativi

Descrizione della tipologia di base:

Questa tipologia si basa sul raggiungimento di aggetti abbastanza consistenti, realizzati con elementi di laterizio sporgenti uno sull'altro rispetto al filo nella facciata; allo stesso tempo si ottiene un maggiore effetto decorativo.

Comunemente gli elementi che aggettano sono i mattoni in cotto, le cui dimensioni variano a seconda delle zone in cui sono utilizzati.

Come varianti dello stesso tipo, si trovano gronde in cui una o più file di mezzane sono ruotate di 45° realizzando un andamento dentellato della gronda, oppure varianti in cui delle mezzane, posizionate binate e di coltello, formano una serie ritmica di mensole.

Questo tipo di gronda è sicuramente una rielaborazione più complessa della gronda a disegno semplice in laterizio di matrice rurale.

Modalità di realizzazione:

Le modalità di montaggio consistono nel murare gli elementi in cotto in sporgenza variabile, realizzando aggetti intorno ai 25/35 cm max.

Le mezzane sono di solito murate di piatto, il cui aggetto è determinato dal disegno generale della cornice e mai superiore ad $\frac{1}{2}$ della lunghezza, mentre le file poste in diagonale sono realizzate con la posa della mezzana con angolo di 45° rispetto al filo facciata.

Un ulteriore aggetto è realizzato o con la posa degli embrici e relativi coppi, oppure con la posa di travicelli in legno per il raggiungimento di maggiori sporgenze.

Prescrizioni del tipo

Tale tipologia di gronda deve essere conservata e ripristinata; eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere effettuati con elementi di laterizio di recupero o nuovi fatti a mano, e di dimensioni quanto più simili a quelli presenti nel contesto.

Possibilità di utilizzo, nel caso di edifici di una certa rilevanza dal punto di vista tipologico che giustificano l'inserimento di elementi decorativi.

GRONDE
Indirizzi e prescrizione per gli interventi

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gronde in elementi di laterizio aggettanti
cornici sagomate

Descrizione della tipologia di base:

Questo tipo di gronda era realizzata sia per uno scopo funzionale che decorativo. Essa infatti costituiva la cornice con cui si portava a conclusione il disegno del prospetto all'interno di un'idea generalizzata di decoro urbano.

Agli aggetti in laterizio impostati con una complessità più o meno accentuata a seconda della tipologia e dell'importanza dell'edificio, erano interposte fasce di cornici modanate a toro o ad ovulo utilizzate per arricchire il profilo della gronda.

Normalmente i cornicioni in laterizio venivano intonacati e tinteggiati.

Modalità di realizzazione:

Le modalità di montaggio consistono nel murare alla base gli elementi in laterizio con sporgenze minime.

Per riuscire a realizzare aggetti fino a 50 cm si aumentavano notevolmente il numero delle file di mattoni, realizzando così cornicioni abbastanza imponenti.

Per dare un maggiore slancio alla gronda in cima al cornicione invece le mezzane venivano murate con sporgenze maggiori, fino ad 1/2 della lunghezza.

All'interno del cornicione erano interposte file di pezzi speciali sagomati a toro che arricchivano il disegno complessivo della sagoma.

Prescrizioni del tipo

Tale tipologia di gronda deve essere conservata e ripristinata; eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere effettuati con elementi di laterizio di recupero o nuovi fatti a mano, di dimensioni quanto più simili a quelli presenti nel contesto.

Possibilità di utilizzo, nel caso di edifici di una certa rilevanza dal punto di vista tipologico che giustificano l'inserimento di elementi decorativi.

La possibilità di essere mantenute a vista deve essere valutata in coerenza con gli interventi sull'intero prospetto e dalla tipologia dell'edificio tenendo conto che generalmente tali cornicioni nascono per essere intonacati.

Gronde in elementi di laterizio aggettanti
aggetti con tavelle e tavelloni

Descrizione della tipologia di base:

Tipologia di gronda che si iniziò a realizzare nel XX secolo con l'avvento delle costruzioni in c.a. Generalmente si accompagnava con un manto di copertura in marsigliesi. L'uso delle tavelle o dei tavelloni permetteva di raggiungere aggetti importanti, tali da preservare la facciata dalla pioggia.

Le tavelle aggettanti venivano intonacate e, negli edifici più antichi, al di sotto di essa si può trovare una cornice in intonaco che rimarca l'importanza della gronda come elemento conclusivo del prospetto.

E' una tipologia in uso su edifici del Novecento in ambito urbano.

Le tavelle aggettanti venivano intonacate e, negli edifici più antichi, al di sotto di essa si può trovare una cornice in intonaco che rimarca l'importanza della gronda come elemento conclusivo del prospetto.

E' una tipologia in uso su edifici del Novecento in ambito urbano.

Modalità di realizzazione:

La tavella è posata di piatto sulla muratura e rimane sporgente fino a metà della sua lunghezza.

Prescrizioni del tipo:

Per tale tipologia, essendo caratteristica di edifici di epoca recente, a partire dagli anni '30, sono ammissibili anche in ambito rurale, qualora facciano parte dell'impianto architettonico originario su edifici realizzati su progetto unitario.

Si ammette il mantenimento e la conservazione solo se intonacati e contestualizzati da fasce sottogronda semplici o modanate. Sono ammissibili aggetti fino ad un massimo di 50 cm e comunque in rapporto all'importanza e alle dimensioni dell'edificio.

Sono ritenuti incongrui quei casi in cui l'utilizzo derivi da ragioni di economicità in sostituzione di gronde tradizionali in cotto ed in contrasto tipologico rispetto all'edificio.

Gronde miste in legno e laterizio
travicelli e scempiato di mezzane

Descrizione della tipologia di base:

Gli aggetti di gronda sono caratterizzati da puntoni *passafuori* in legno (travicelli), posti ad interasse uguale alla dimensione maggiore delle mezzane. I travicelli sono raccordati dalla *testaiola* o *correntaiola*, di contenimento dello scempiato di mezzane, che a loro volta possono essere o no intonacate o tinteggiate.

Modalità di realizzazione:

Normalmente i travicelli della gronda sono la continuazione dei travetti che costituiscono l'ossatura portante della falda del tetto.

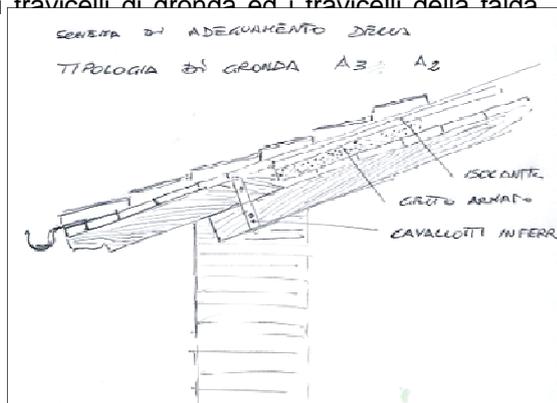
Sui travicelli si posa uno scempiato di mezzane bloccato da una correntaiola in legno e direttamente il manto di copertura in coppi ed embrici o solo in coppi.

Prescrizioni del tipo:

Tale tipologia di gronda deve essere conservata e ripristinata; eventuali interventi di nuova realizzazione dovranno essere effettuati con elementi di laterizio di recupero e nuovi fatti a mano, di dimensioni quanto più simili a quelli esistenti.

Adeguamento per la realizzazione di strati di isolamento delle falde:

Sono ammissibili aumenti di altezza di gronda là dove il progetto preveda l'inserimento di strati isolanti di protezione della falda, mediante sovrapposizione tra i travicelli di gronda ed i travicelli della falda (Cfr. schema grafico).



Cornicioni realizzati in muratura
cornicioni a sagoma a guscio

Descrizione della tipologia di base:

Tipologia di cornicione presente sia nell'ambito urbano che rurale in edifici di valore architettonico medio alto.

Come tutti i cornicioni in muratura sono realizzati con aggetti multipli di elementi in laterizio, raccordati con un'intonacatura plastica a guscio. Sulla base e sulla sommità di questo tipo di cornice si possono trovare fasce modanate o decorate.

Modalità di realizzazione:

L'aggetto è realizzato con aggetti multipli di elementi in laterizio successivamente raccordati dall'intonaco.

Prescrizioni del tipo:

Tale tipologia di gronda deve essere conservata e ripristinata.

Possibile riutilizzo sia in ambito urbano che rurale in quanto l'omogeneità con la facciata ad intonaco conferisce un effetto di insieme di facciata di grande semplicità.

Cornicioni realizzati in muratura

cordoli e solai aggettanti in cemento armato

Descrizione della tipologia di base:

Gronde tipiche degli edifici moderni realizzati in cemento armato.

L'aggetto di gronda è di norma costruito o mediante un cordolo in c.a. aggettante o direttamente dalla soletta della falda realizzata sporgente rispetto al filo della muratura di facciata.

Il rifacimento dei tetti con questa tipologia, in edifici antichi, ha alterato drasticamente l'immagine complessiva del fabbricato facendo perdere all'edificio antico l'unitarietà stilistica e i caratteri originari.

Prescrizioni del tipo:

Si tratta generalmente di alterazioni in sostituzione di tipologie di gronda originarie. Nel caso di interventi di ristrutturazione si prescrive la sostituzione con tipologie congrue rispetto all'edificio.

Cornicioni realizzati in muratura

aggetti di gronda su travetti prefabbricati in cemento armato

Descrizione della tipologia di base:

Con l'utilizzo del cemento armato si è potuto realizzare aggetti di gronda di notevoli dimensioni.

Questa tipologia - un po' ibrida- è nata dalla volontà di utilizzare il cemento armato secondo lo schema già consolidato della gronda a travicelli.

L'uso di materiali non tradizionali ha comportato una posa dei travetti prefabbricati ad interasse maggiore rispetto alle gronde lignee. Gli elementi in calcestruzzo prefabbricato non presentano alcuna lavorazione particolare che possa in qualche modo arricchirne il profilo.

Modalità di realizzazione:

I travetti prefabbricati in cemento armato possono essere utilizzati o come sostegno di una soletta in c.a. aggettante oppure come mensole vere e proprie su cui posa lo scempiato di tavelle secondo lo schema delle gronde a travicelli lignei.

Prescrizioni del tipo:

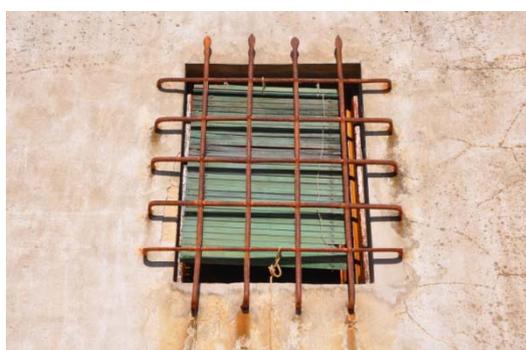
Si tratta generalmente di alterazioni in sostituzione di tipologie di gronda originarie. Nel caso di interventi di ristrutturazione si prescrive la sostituzione con tipologie congrue rispetto all'edificio.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



ELEMENTI IN FERRO
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente



ELEMENTI IN FERRO

Buone pratiche

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA REGOLAMENTO URBANISTICO



TETTOIE PORTICATI e PERGOLATI
Cattive pratiche

Nel centro storico la protezione degli accessi potrà essere realizzata con tipologie costruttive che diano leggerezza alla struttura con uso di strutture in vetro sorrette da mensole in ferro o materiali leggeri come lamiera di rame.

Nel territorio rurale le tettoie a protezione degli accessi devono essere riportate, attraverso interventi di contestualizzazione complessiva del prospetto dove possibile alla tipologia a profferlo cfr. specifiche prescrizioni relative alle scale esterne.

Sono vietate le tettoie con struttura lignea aggettante su puntoni scempiato in laterizio e relativo manto di copertura.

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



TETTOIE PORTICATI e PERGOLATI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente



Pergolati e tettoie

Zone d'ombra possono essere semplicemente realizzate con alberature di alto fusto isolate che spesso caratterizzano alcune corti storiche. L'esigenza di realizzare spazi d'ombra all'aperto può essere in alternativa risolta con previsione di pergolati che generalmente erano strutture di supporto a specie rampicanti da frutto più che ornamentali.

Questi devono essere disposti nell'ambito della pertinenza con possibilità di pavimentazioni strettamente necessarie alla superficie del pergolato; i materiali utilizzabili sono quelli tradizionali, legno e cannicciati, con muratura solo per pilastri di elevazione; sono preferibili pali in legno per l'orditura a sostegno dei cannicciati e/o di piante rampicanti.

Non sono ammissibili tettoie coperte se non preesistenti; nel caso di rifacimento sono da utilizzare materiali di recupero, e manto in coppi ed embrici, evitando l'eccessivo arricchimento formale.

Forni e barbecue

Questi possono essere alloggiati in specifici manufatti in muratura utilizzando modelli della tradizione. Sono invece da evitare strutture prefabbricate tipo forni o barbecue all'aperto. Per la realizzazione sono da utilizzare materiali di recupero ed evitare qualsiasi forma di arricchimento formale. Nell'ambito della pertinenza non è ammesso più di una di queste attrezzature.



TETTOIE PORTICATI e PERGOLATI
Buone pratiche indirizzi e prescrizioni

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



SCALE ESTERNE
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



SCALE ESTERNE
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente



La scala esterna è elemento caratterizzante dell'edilizia rurale che nasce e si sviluppa per dare accesso al piano primo comunemente ad uso abitativo. Il piano terra infatti era generalmente destinato ad usi agricoli, stalla, carraia, magazzino separato dall'uso residenziale.

Nell'edilizia rurale il sistema di aggregazione si basa su multipli di cellule base generalmente coperte a volta al piano terra; questo determina la difficoltà strutturale di bucare il solaio per la realizzazione della scala di accesso al piano primo abitativo.

Nel processo tipologico la soluzione adottata è quella della scala a profferlo, (dal latino *pro ferre* portare fuori), cioè una rampa esterna tra due muri portanti, con apertura generalmente ad arco per accesso al sottoscala e ai vani interclusi, che consente di disimpegnare i due piani con utilizzazioni incompatibili tra loro.

Le varianti di questa tipologia sono numerose ma principalmente si differenziano tra quelle coperte e quelle scoperte; le prime hanno una tettoia di protezione che spesso è un prolungamento della copertura, sorretta da pilastri; se scoperta la scala ha generalmente parapetto in muratura rifinito in mezzane a filo muro.

Nei casi più antichi il pianerottolo di accesso al piano primo può essere tamponato nella parte terminale per la realizzazione di un servizio igienico esterno, realizzato in epoca successiva per adeguamento sanitario.

Tale tipologia di scala rappresenta un'importante testimonianza dei caratteri di ruralità originari e pertanto deve essere mantenuto. Nel caso di interventi di contestualizzazione e superamento delle condizioni di degrado è ammissibile la chiusura totale o parziale delle superfici sottoscala, ripristinando la tipologia tradizionale. La scala esterna a profferlo è stata successivamente riutilizzata in fasi di appoderamento più recenti, mantenendo sempre un rapporto diretto con le unità abitative originarie dell'edificio.

Gli interventi di recupero non potranno prevedere ulteriori scale esterne se non in coerenza con la tipologia del fabbricato.



Gli interventi sui paramenti murari rappresentano un aspetto delicato anch'esso incidente sul mantenimento dei caratteri di ruralità. La problematica si articola in due aspetti distinti: da una parte la necessità di interventi manutentivi che consentano una maggiore protezione delle murature, dall'altra l'esigenza di conservazione di quei paramenti in pietra, nati per essere a vista o ormai consolidati a vista, su cui la patina del tempo ha conferito un carattere di omogeneità che rappresenta oggi un valore.

Si tratta di una problematica diffusa sul PEE in quanto prevalentemente gli edifici rurali da recuperare sono stonacati e ormai consolidati a vista; uno dei criteri è pertanto quello di cercare di mantenerli evitando inutili interventi di stuccatura complessiva che nell'eventualità dovranno essere condotti con tecniche di restauro. La stuccatura dei giunti con malte a base di calce di idonea colorazione dovrà essere mantenuta profonda evitando che la malta divenga prevalente sulle pietre ed eccessivamente visibile.

Nel caso di necessità di interventi di consolidamento con iniezioni e stucature che ridiano coerenza all'apparecchio murario, dovrà essere valutata l'opportunità di rintonacatura, che se condotta con opportune tecniche potrà restituire all'edificio il suo originario aspetto. Lo stesso dicasi per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in cui potranno essere realizzate intonacature senz'altro più adeguate rispetto a tessiture murarie incongrue.

L'uso dell'intonaco, quale manto protettivo delle pareti era infatti ritenuto indispensabile nella tradizione rurale, spesso la scarsa disponibilità di materiali e fattori economici hanno limitato il suo utilizzo agli edifici padronali o di una certa importanza, lasciando non finita l'edilizia di base; oggi tale configurazione è entrata nell'immaginario, con effetti di gusto e di moda, che nulla hanno a che fare con l'originarietà dei caratteri rurali. Si deve pertanto distinguere quei casi di paramenti ormai consolidati in cui la patina del tempo ha invecchiato gli edifici conferendogli un indubbio valore, da quei casi di recenti interventi di stuccatura o di stonacatura che si configurano come incongrui.



Paramenti murari a vista

paramenti stonacati ormai consolidati a vista

Descrizione della tipologia di base:

In origine la casa rurale è prevalentemente intonacata.

Per la realizzazione dei muri perimetrali venivano usati materiali eterogenei e di diverse dimensioni che venivano assemblati con malta a base di calce. Lasciare a vista il paramento murario era quindi sconveniente per motivi di protezione delle murature.

Solo recentemente si è consolidato l'uso di stonacare l'edificio e riportare a vista il paramento murario. Alcune volte questa operazione viene enfatizzata con stuccature eccessive tra una pietra e l'altra.

Prescrizioni del tipo

Tale tipologia di paramento murario laddove esistente deve essere conservato con le tecniche del restauro. In linea generale tali tessiture laddove esistenti o quando siano ritrovate a seguito di opere edilizie di ristrutturazione, devono essere lasciate a vista solo se di importanza storico documentale, e commisuratamente all'importanza storico architettonica degli eventuali assetti di facciata successivi.

L'eventuale stuccatura dei giunti dovrà essere realizzata con materiali tradizionali a base di calce, additivati con pigmenti naturali, ossidi o terre, per raggiungere colorazioni congrue rispetto alla tipologia del materiale lapideo; si dovrà aver cura di mantenere le stuccature il più arretrate possibile rispetto alla facciata.

In alternativa tali paramenti possono essere rintonacati, secondo quanto prescritto per i paramenti intonacati.

PARAMENTI MURARI

Buone pratiche

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

Paramenti murari misti a vista e a intonaco

paramenti in parte intonacati e in parte a vista oggetto di interventi di manutenzione congrui al tipo

Descrizione del tipo:

Le regole del decoro urbano e del buon costruire, sia nei nuclei abitati che nelle campagne, prevedevano esclusivamente edifici intonacati e tinteggiati, preservando così le murature da fenomeni di ammaloramento.

Specialmente in ambito rurale, a seguito del graduale spopolamento delle campagne, e della crisi che colpisce, nel secondo dopoguerra, il settore agricolo si assiste al diffondersi del costante degrado dei poderi. Anche i paramenti intonacati, non più oggetto di interventi di manutenzione, cominciano ad invecchiare e deteriorarsi, con distacchi e perdita di colore.

Oggi i materiali originari con cui essi venivano realizzati, sono spesso non più disponibili per il rifacimento, per cui in alternativa ad interventi di recupero con le tecniche di una volta, si preferiscono interventi di sostituzione completa degli intonaci e il rifacimento con materiali e tecniche attuali; in molti casi invece gli intonaci ancora parzialmente efficienti, necessiterebbero solo di interventi di manutenzione, con ringranatura e ritinteggiatura.

Tali interventi mettono a nudo l'apparato murario dell'edificio, documentando la storia di esso, le sue fasi di crescita, le sue trasformazioni.

Il maturare della cultura del restauro con gli anni '80 ha determinato il trasferimento di tecniche proprie del settore, adatte a edifici di rilevanza storico-documentale, a casi di edilizia di base di esclusiva rilevanza nell'ambito del contesto del centro storico o delle campagne.

Si assiste al graduale affermarsi di nuove tecniche, di surrogati dei materiali tradizionali, di veri fenomeni di moda che con costanti processi di decontestualizzazione, diffondono il gusto del "rustico" come nuovo decorativismo, ma che nulla ha di affine con i vecchi modelli d'uso.

Queste tendenze si riflettono anche sul recupero edilizio, spesso con eccessivo arricchimento formale delle facciate, in cui ogni elemento dell'apparecchio murario con funzione strutturale, lasciato a vista, diviene elemento di autenticazione del valore dell'edificio.

Sono classificabili in questa categoria gli interventi sui paramenti esistenti intonacati che, per necessità di restauro in rapporto all'importanza storico-documentale dell'edificio, sia dimostrabile l'opportunità di mantenere a vista porzioni, o intere facciate dell'edificio.

La congruità dei nuovi assetti di facciata non è più rapportabile con le regole del decoro e compositive di prospetto, prevalendo la necessità di una lettura evolutiva dell'edificio sulla base del documentato storico emergente.

Prescrizioni:

Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione di paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile, solamente a seguito di approfondite analisi di carattere evolutivo sull'edificio, il mantenimento di porzioni o di intere facciate a vista e solo quando ricorra una delle seguenti condizioni:

- Ritrovamento di lapidi con iscrizioni, pietre decorate, ecc. sotto gli intonaci originari;
- Ritrovamento di apparecchi murari di fabbriche, di rilevanza storico documentale, preesistenti, per cui sia documentabile il maggiore valore storico rispetto all'edificio oggetto di intervento;

Nel caso di mantenimento di porzioni a vista, i tagli nell'intonaco dovranno essere condotti regolarizzando il profilo delle porzioni di interesse. La colorazione delle rimanenti porzioni intonacate dovrà essere cromaticamente intonata, tendendo sempre verso una complessiva omogeneità del prospetto. Non è ammesso di lasciare a vista elementi strutturali come archetti di scarico, volte, cantonali ecc.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



PARAMENTI MURARI
Pratiche a confronto

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Paramenti murari intonacati

superfici intonacate (tinteggiate o colorate in pasta)

Descrizione della tipologia di base:

La finitura ad intonaco dato in più mani aveva la duplice funzione, da una parte di proteggere la sottostante muratura, spesso realizzata con materiali di recupero o misti, per cui da nascondere anziché lasciare a vista, dall'altra di abbellire l'edificio attraverso l'uniformità del colore in facciata.

La finitura di ogni edificio ancorché semplice ed omogenea, contribuiva a determinare il colore complessivo dei centri secondo le regole del decoro urbano.

Nei centri storici spesso i fronti su strada sono abbelliti anche con apparati decorativi mentre sui retri le facciate, quando possibile venivano semplicemente intonacate.

Questa tipologia è abbastanza presente anche nell'edilizia rurale del territorio comunale. Originariamente le superfici intonacate non sono tirate a regola, ma realizzate adeguando uno spessore costante alle imperfezioni ed ai fuori piombo delle murature; questo anche per evitare di sprecare inutilmente materia prima costosa. Il risultato è una grande plasticità delle superfici intonacate, accentuate da coloriture a base di calce con aggiunta di ossidi e terre.

Oggi i prodotti di un tempo non sono più disponibili; gli arricci e le finiture sono additivati con leganti o con resine per aumentarne la resistenza; I prodotti a base di calce non sono più gli stessi derivati dallo spegnimento della calcina.

I vecchi intonaci che non siano ammalorati assumono quindi un valore di riferimento per il rifacimento di quelli nuovi; per cui sono da sottoporre a conservazione.

Modalità di realizzazione

I nuovi intonaci dovranno essere realizzati con metodi tradizionali in tre mani con utilizzo di malta composta da leganti tradizionali, calce idraulica tradizionale, grassello di calce e sabbia. Non è ammesso, salvo specifiche esigenze, per il rifacimento degli intonaci l'impiego di malta cementizia. Nelle parti basse delle facciate per il risanamento dall'umidità di risalita sono ammessi intonaci aeranti di malta idraulica purché non a base cementizia.

I nuovi arricci sulle facciate dovranno seguire l'andamento delle stesse senza essere tirati a regola, in modo da mantenere la plasticità dei paramenti preesistenti deformati nel tempo.

Una tipologia che da buoni risultati di plasticità è quella del velo colorato in pasta, ossia di terre già mescolate a costituire l'ultima finitura; sono in commercio preparati da utilizzare direttamente con scelta di varie gamme cromatiche.

Tinteggiature

Per le tinteggiature dovranno preferirsi prodotti naturali a base di calce, eventualmente ai silicati.

Sono vietate pitture al quarzo e trattamenti non unitari sui prospetti di uno stesso organismo tipologico, salvo quei casi in cui sia opportuno mettere evidenza le diverse fasi evolutive dell'edificio.

I colori sono quelli della gamma cromatica delle terre ed eventualmente colorazioni anche forti purché storicizzate e desunte da eventuali saggi di indagine sulle colorazioni originarie che emergano nelle stratificazioni dell'intonaco specialmente nella fascia sottogronda.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



ELEMENTI IMPROPRI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



ANNESI PERTINENZIALI
Cattive pratiche

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli annessi costituiscono la configurazione edilizia di particolari usi agricoli; possono essere integrati o addossati all'edificio principale o autonomi rispetto ad esso; quasi sempre non molto distanti salvo che per particolari ragioni di carattere morfologico, in modo tale da consentirne un controllo diretto. Gli annessi possono assumere tipologie di carattere locale differenziandosi all'interno di ambiti territoriali ristretti o secondo modelli poderali di ville fattoria.

La separazione di alcuni annessi dalla casa ha una logica di carattere igienico nel caso di stalle porcilaie e ricoveri di animali, o nel caso di fienili o metati per una maggiore sicurezza dal fuoco.

L'uso non abitativo caratterizza un diverso rapporto tra pieni e vuoti, con frequenza di aperture, anche di grandi dimensioni, assenza di infissi.

Si ha sempre una gerarchia tra annessi ed edificio principale che dipende da fattori dimensionali di capienza legati alla sussistenza dell'unità poderale; di conseguenza gli annessi sono sempre di dimensione inferiore rispetto alla casa, senza mai contraddire regole d'uso e di economia rurale.

Questo rapporto si mantiene fino alla fase di industrializzazione degli assetti agrari in cui si perde il rapporto di dimensionamento diretto sulle unità lavorative del podere, si verifica il graduale abbandono delle campagne e con la meccanizzazione nasce l'esigenza di volumetrie sempre maggiori sia per lo stoccaggio sia per il ricovero di mezzi agricoli sempre più grandi.

Tali fenomeni di trasformazione agraria, sono responsabili delle sempre crescenti richieste di realizzazione di nuovi annessi, dimensionati oggi sulla base di specifici PAPMAA.

Dall'analisi degli interventi realizzati emerge una generale indifferenza a problematiche di contestualizzazione dei nuovi annessi, sia per quanto riguarda i criteri di localizzazione nell'ambito della pertinenza rurale sia per quanto riguarda le tipologie e i materiali utilizzati; negli anni passati si è infatti fatto riferimento a tecnologie di prefabbricazione, che consentivano con costi accessibili, la realizzazione di volumi di grandi dimensioni con copertura di luci sempre maggiori.

Tenuto conto che ancora oggi i parametri aziendali possono consentire la realizzazione a fini agricoli e zootecnici di consistenti volumetrie, ci si interroga su quali possano essere i criteri e gli indirizzi progettuali da utilizzare per un loro corretto inserimento.

RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

Considerato che dal punto di vista del dimensionamento gli annessi aziendali sono proporzionati alla capacità produttiva dell'azienda, poco si può disciplinare in tal senso; possono essere adottati comunque i seguenti criteri di inserimento e indirizzi progettuali:

- in caso di realizzazione di grosse volumetrie, può essere opportuna la suddivisione in più edifici autonomi a formare una nuova corte rurale, piuttosto che edifici unitari che raggiungano dimensioni fuori scala rispetto al contesto;
- realizzazione in posizione defilata e non dominante rispetto alla corte rurale storica, in modo da non interagire sui rapporti pertinenziali originari; la localizzazione dovrà essere individuata attraverso una analisi percettiva e visuale onde garantire la minima visibilità da punti panoramici o dalle pubbliche vie;
- inserimento ambientale con congrue sistemazioni a verde nell'ambito di progetti di paesaggio per l'inserimento di nuove formazioni di filtro e schermatura;
- Utilizzo di tipologie e materiali tradizionali qualora le proporzioni dell'annesso siano coerenti con le tipologie tradizionali degli annessi in uso nella zona; in alternativa si rende possibile anche riferirsi a schemi tipologici diversi con strutture edificate che si adattino maggiormente alla morfologia dei luoghi, realizzando seminterrati o volumi ipogei con coperture inerbite; i fronti liberi a valle preferibilmente rivestiti in materiali naturali (legno, pietra, muratura tinteggiata nella gamma cromatica delle terre) dovranno avere schermature a verde.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



ATTREZZATURE PERTINENZIALI

Buone pratiche

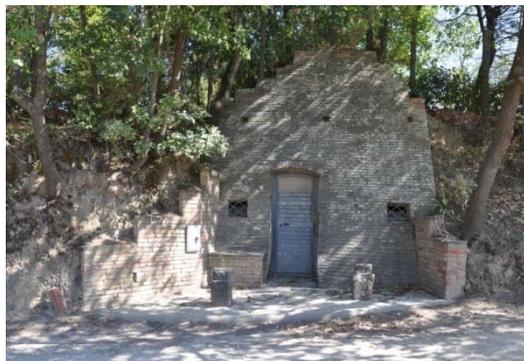
Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO



PAESAGGIO
Elementi di tutela e valorizzazione

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente



RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento di assetti vegetazionali o di sistemazioni a verde preesistenti di pregio .

Nel caso di modifica o di inserimento di nuovi assetti vegetazionali dovranno essere predisposti progetti paesaggio, che evidenzino la congruità con il contesto paesaggistico; le nuove formazioni arboree o arbustive devono migliorare il grado di connettività delle reti ecologiche, ed essere individuate in coerenza con i segni del territorio che dovranno essere analizzati nel loro grado di permanenza.

Nuovi assetti dovranno essere coerenti con i valori gerarchici degli insediamenti a cui fanno riferimento, rispettando il senso ed il valore d'uso di determinate tipologie e specie vegetazionali.



Caratterizzano il paesaggio anche le formazioni arboree e arbustive che assumono i caratteri della *macchia* o del corridoio, intendendo per esse tutte le aree coperte da vegetazione pioniera in evoluzione, come nel caso di incolti residuali, o macchie boscate derivanti dalla graduale riduzione di boschi di grandi dimensioni; per queste ultime oltre alla particolare importanza del loro ruolo ecologico, si deve salvaguardare il valore paesaggistico delle aree di transizione tra usi agricoli ad area boscata, ove si determina il fenomeno comunemente definito come *effetto frontiera*, di alta rilevanza ambientale, dal punto di vista della biodiversità e della eterogeneità delle specie e che costituisce inoltre l'elemento di maggiore forza percettiva nel paesaggio di matrice agricola.

Il paesaggio si è costituito sulla base dei diversi usi agricoli che nelle varie epoche hanno contraddistinto veri e propri modelli di sviluppo, condizionando anche l'assetto insediativo con tipologie proprie anche di ambiti locali. Nello specifico, la matrice comune dei paesaggi agricoli, specie del sistema delle colline settentrionali, è data dall'alternanza di usi agricoli diversi (seminativi estensivi e colture specializzate), di aree boscate, di reti di formazioni lineari di macchie.

La trama determinata da questi ultimi elementi, a fronte di una tendenza sempre più spinta verso seminativi estensivi sfruttati con metodi di coltivazione meccanizzati, riveste un ruolo di stabilizzazione ambientale sempre più importante; la tendenza va verso una graduale riduzione di quello che si può definire come apparato protettivo, praticata dalle aziende che tendono verso dimensioni dei campi sempre maggiori, eliminando qualsiasi fossa stabile e formazione lineare ad esso associata ha determinato una forte banalizzazione degli ambiti territoriali coinvolti, con conseguente degrado della funzionalità delle reti di connessione e innesco di fenomeni erosivi più o meno profondi.

RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

Tutti gli elementi costitutivi della trama degli ambiti di paesaggio sono soggetti ad interventi di conservazione del loro potenziale ecologico di connessione; in tal senso le siepi, le formazioni riparali, i corridoi, la macchie i filari devono essere mantenute come grado di naturalità, come consistenza, e ubicazione. Sono ammissibili spostamenti solo nel caso di formazioni di recente formazione o non associate a segni di rilevanza storica quali: percorsi storici, vecchie affossature, corrispondenza con vecchie partizioni di proprietà, nel qual caso lo spostamento comporta la messa a dimora di nuove formazioni in misura doppia di quella da trasformare.

E' altresì da prevedersi prioritariamente come intervento di miglioramento ambientale l'integrazione delle formazioni lineari sia per le aziende agricole che per i privati; l'integrazione dovrà avere le medesime caratteristiche dimensionali, di scelta delle specie, di quelle esistenti, purché riconosciute congrue in rapporto con i caratteri del paesaggio circostante.

Come interventi di miglioramento ambientale può essere previsto l'inserimento di nuove formazioni, secondo i caratteri e le modalità prescritte, sulla base di documentazione attestante la piena funzionalità ecologica nel contesto agricolo, prioritariamente in coincidenza di segni territoriali preesistenti riconosciuti di valore paesaggistico.

Sono formazioni lineari le siepi associate a fossi, botri, ecc. , disposte lungo gli argini di essi, determinatisi naturalmente per le particolari condizioni microclimatiche che favoriscono il formarsi spontaneo, di vegetazione pioniera di ripa, che successivamente evolve verso stadi più maturi quali l'arbusteto , e l'arboreto.

La perdita delle **formazioni di ripa** e l'impoverimento della trama del paesaggio è uno dei fenomeni più diffusi a seguito dell'uso di pratiche agricole, nel seminativo, sempre più estensive. Esse contribuiscono alla limitazione dei fenomeni di erosione idrica per ruscellamento ed eolica, con relativo trasporto solido a valle e conseguente mantenimento dei caratteri agropedologici dei suoli. Migliorano in generale il sistema di regimazione idraulica con aumento dei tempi di corrivazione e rallentamento delle ondate di piena a valle.

Altre formazioni lineari sono le **siepi lungo le strade**; si tratta di vegetazione quasi sempre spontanea che nasce sui ciglioni, le scarpate, lasciati incolti, in cui la vegetazione pioniera si instaura prima con associazioni erbacee che evolvono naturalmente in specie arbustive e poi arboree.

Nelle viabilità minori strade comunali e vicinali, queste siepi determinano una forte qualificazione paesaggistica, creando campi a visuale ridotta e gradevolezza del percorso.

Oltre che lungo le strade le siepi caratterizzano anche le scarpate i ciglioni , che spesso differenziano le quote tra i campi.

Le siepi, un tempo caratteristiche delle zone agricole, spesso con funzione di confine o tra proprietà o tra campi coltivati, con il diffondersi di tecniche agricole sempre più industrializza, a meccanizzazione sempre più intensiva, sono praticamente scomparse. La loro eliminazione diviene funzionale ad avere campi sempre più grandi, con aumento della produttività.

Le siepi favoriscono infatti l'eterogeneità biologica, favoriscono la circolazione della fauna selvatica, ed agisce come elemento interattivo tra il campo coltivato e l'ambiente circostante.

Le siepi devono avere una larghezza consistente dovendo essere composte prevalentemente da specie autoctone con numero di specie che ne garantiscano la pluristratificazione.

Altre tipologie di formazioni lineari sono i **filari** posti prevalentemente lungo la viabilità; sono segni storici del territorio e si differenziano nelle specie a seconda dell'ambito territoriale e della associazione con il segno territoriale.

I filari sono da mantenere soprattutto attraverso interventi di manutenzione ordinaria

I filari storici sono spesso discontinui presentando lacune lungo il loro sviluppo; gli interventi di miglioramento ambientale da attuare da parte delle aziende o dei frontisti le strade, sono da prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari per la chiusura delle lacune; l'eventuale eliminazione di specie arboree originarie in filare, legata a interventi trasformativi, per la modifica di tracciati o accessi carrabili, è condizionata alla messa a dimora di esemplari nel rapporto di 5/1, da posizionare per l'integrazione di eventuali lacune.

La formazione di nuovi filari alberati è ammissibile in coerenza con l'assetto originario della struttura fondiaria che contraddistingue le varie fasi di appoderamento; ciò significa che i nuovi filari devono essere gerarchizzati in rapporto all'importanza storica dell'edificio e alla tipologia del segno territoriale. Non sono ammessi nuovi inserimenti che generino difficoltà di percezione dei valori storici della struttura fondiaria originaria, e che rischino di banalizzare il paesaggio. non è dunque ammissibile la formazione di un nuovo filare di cipressi per l'accesso a nuove unità derivanti dal recupero di annessi ex agricoli, o nel caso di nuovi edifici residenziali per gli addetti in agricoltura.

Oltre agli elementi della trama meritano una particolare attenzione le emergenze puntuali che caratterizzano fortemente il territorio.

si tratta di:

- Alberature isolate all'interno dei coltivi;
- Alberature a carattere monumentale.

I primi sono esemplari permanenti, anche di grandi dimensioni, che creano notevole gradevolezza del paesaggio, quali elementi di spicco e di contrasto nella tessitura paesaggistica. In genere si tratta di querce, roverelle o lecci, che se mantenute assumono i caratteri delle alberature monumentali.

Le alberature isolate devono essere mantenute con opportuni interventi fitosanitari nel caso di patologie.

Le potature sono da condurre per l'eliminazione del secco o di assestamento del portamento; non sono ammesse capitozzature onde garantire il naturale sviluppo della pianta. Nel caso di morte dell'esemplare questi dovranno essere sostituiti con piante della stessa specie, o comunque compatibili con il contesto paesaggistico.

Non è ammessa l'introduzione di piante esotiche se non come piante segnaletiche e di confine singole.

COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA REGOLAMENTO URBANISTICO



INSERIMENTO DELLE PISCINE

Cattive pratiche

Le esigenze di riuso del PEE rurale, con funzioni compatibili con l'agricoltura, turismo rurale, agriturismo, etc. sono sempre più frequentemente attestate su livelli di ospitalità abbastanza elevati. Questo condiziona sempre più spesso la necessità di inserimento nelle pertinenze di nuove attrezzature prevalentemente di tipo ricreativo sportivo, che si devono integrare in essa senza compromettere i caratteri di ruralità. Prevalentemente si tratta, come emerso dalle ricognizioni effettuate, di inserire attrezzature per la vita all'aperto nei periodi caldi, come le piscine, zone d'ombra, piccoli impianti sportivi.

Si pone dunque un problema di compatibilità ambientale e paesaggistica, visto il forte sviluppo di tali attrezzature, creando anche una problematica di effetti cumulativi che i singoli interventi possono determinare sul paesaggio.

Riferimenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

un corretto inserimento ambientale e paesaggistico non può prescindere da una dettagliata analisi dei luoghi, delle condizioni morfologiche, dell'assetto vegetazionale al contorno, dalla analisi degli aspetti percettivi e di visibilità degli edifici. I criteri possibili sono i seguenti:

- localizzazione della piscina in posizione non dominante, al contorno della corte rurale in modo che gli spazi attorno alla piscina costituiscano appendice della pertinenza senza sostituire o alterare l'originaria funzionalità dei rapporti pertinenziali; la piscina non può divenire unico elemento che caratterizza la pertinenza; sono comunque da evitare localizzazioni eccessivamente distaccate;
- La localizzazione deve garantire la minima visibilità rispetto a punti panoramici o pubbliche vie, anche attraverso un progetto di paesaggio che inserisca nuovi assetti vegetazionali di schermatura;
- Utilizzo di tipologie e forme regolari semplici evitando soluzioni commerciali, prefabbricate, che non prevedano uno specifico adattamento ai caratteri dei luoghi; sono preferibili soluzioni da realizzare in opera a seguito di un progetto di sistemazione esteso alla pertinenza; sono inoltre preferibili soluzioni di piscine biologiche, stagni e laghetti balneabili, che rappresentano soluzioni a maggiore naturalità e garanzia di inserimento paesaggistico;
- Sono da evitare teli o materiali di finitura di colorazione incongrua (celesti vivaci) preferendo materiali naturali o resinature nella gamma cromatica delle terre che conferiscano all'acqua una colorazione più naturale possibile;
- Le pavimentazioni devono essere limitate a zone, senza estendersi all'intero perimetro della piscina; per tali zone relax è preferibile l'uso di materiali naturali; è da evitare l'uso di pavimentazioni non permeabili, tutto intorno al bordo piscina, che di conseguenza deve essere mantenuto almeno per metà a contatto con le sistemazioni a verde;



INSERIMENTO DELLE PISCINE

Indirizzi e prescrizioni - buone pratiche

Il problema del mantenimento dell'integrazione con il contesto agricolo circostante nell'ottica del riuso del PEE è condizionato da esigenze di chiusura delle pertinenze, con inserimento di recinzioni; queste ultime rappresentano un potenziale intervento di scarsa rilevanza dal punto di vista edilizio ma di grande incidenza dal punto di vista paesaggistico.

L'inserimento di un nuovo sistema di recinzione al contorno di un edificio, può infatti costituire una grave alterazione del contesto laddove vadano persi i livelli di integrazione con il proprio intorno.

L'inserimento della recinzione è spesso indifferente al rapporto tra edificio e contesto, creando condizioni di forte alterazione paesaggistica, creando un effetto di recinto tutto attorno alla corte, ed in molti casi con inserimento di assetti vegetazionali incongrui, sia per la scelta delle specie che per la creazione di cesure impenetrabili anche alla vista; si tratta spesso di esigenze di trasferimento di modelli urbani in ambito rurale.

I poderi erano spesso collegati da percorsi di crinale che entravano nella corte rurale; oggi è sempre più frequente la necessità di isolamento con previsione di bypass degli edifici.

RIFERIMENTI PER GLI INTERVENTI

Relativamente ad eventuali interventi complessivi di riuso, da effettuarsi a qualsiasi titolo, deve essere garantito il mantenimento del grado di integrazione tra edifici e contesto rurale. In tal senso sono da prevedere interventi di contestualizzazione dei sistemi di recinzione e degli assetti vegetazionali incongrui; per quanto riguarda i nuovi sistemi di recinzione questi dovranno essere inseriti in coerenza con i seguenti criteri:

- L'inserimento di sistemi di recinzione in poderi ad oggi integrati col territorio circostante deve comunque essere oggetto di specifico progetto di paesaggio esteso ad un congruo intorno che attesti la coerenza con i criteri di seguito riportati;
- minimizzazione dell'effetto recinto chiuso utilizzando i segni esistenti del territorio per l'inserimento di formazioni lineari, siepi o filari;
- Nuovi segni dovranno essere inseriti secondo criteri di integrazione e coerenza paesaggistica, modificando l'assetto vegetazionale al contorno, realizzando macchie, fasce boscate sistemazioni a verde. Nei tratti in cui sia necessario od opportuno l'inserimento di recinzioni queste potranno essere in rete a maglia sciolta schermate esternamente da siepi di specie congrue al contesto preferibilmente pluristratificate; in alternativa sono possibili staccionate.
- i sistemi di accesso devono essere più semplici possibile, e comunque gerarchizzati rispetto all'importanza dell'edificio; sono da preferire soluzioni che garantiscano la massima integrazione o soluzioni in cui il cancello non sia percepibile;
- l'inserimento di sistemi di recinzione è ammissibile qualora non venga sostanzialmente alterato l'attuale assetto paesaggistico, con particolare riferimento al grado di percezione e visibilità dell'insediamento e alla sua integrazione con il contesto.

Non sono ammesse recinzioni in muratura, soluzioni di accessi (cancelli) di eccessiva ricchezza formale, sistemazioni a verde delle pertinenze con inserimento di specie incongrue.