



COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

INDAGINE CONOSCITIVA SUL PATRIMONIO EDILIZIO NEL CENTRO STORICO DI SAN PIERO

SCHEDA DI ANALISI E DISCIPLINA ATTUATIVA

L.R. n. 20/2000, Art. A-7

Nome:

Via: Cavour

n. 14

Località: San Piero

U.M.I. N.

106

Catasto Toscano Mappe 1826

scala: 1:1.000

(scala originale 1:1.250)

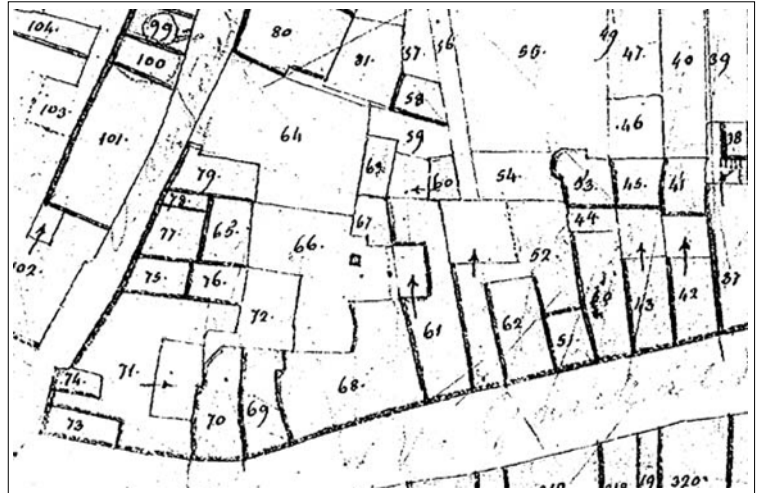
sezione: R

di Bagno e di San Piero

foglio: 1

articolo: 505, 513, 514

particelle: 64p, 65p, 66p, 77p, 78

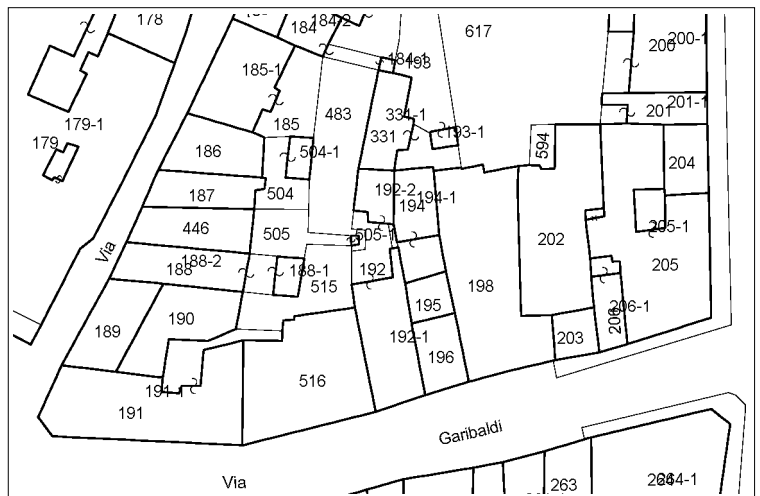


Catasto attuale

scala: 1:1.000

foglio: 119

particelle: 187, 504, 504-1



Rilievo

scala: 1:1.000



Catasto Toscano - Giornale di Campagna 1829**Casa d'abitazione**

<i>sezione:</i>	R	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO
<i>foglio:</i>	1	<i>sotterranei:</i> Cantina.
<i>vocabolo:</i>	San Piero	<i>a terreno:</i> Andito e Bottega.
<i>popolo:</i>	di Bagno e di San Piero	
<i>articolo:</i>	513	<i>1° piano:</i> Cucina e Camera.
<i>particella:</i>	77	
<i>misura:</i>	140 braccia	<i>2° piano:</i> Salotto e due Stanze.
<i>proprietà:</i>	Maglioni Natale fu Francesco	<i>3° piano:</i>
		<i>note:</i>

Andito

<i>sezione:</i>	R	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO
<i>foglio:</i>	1	<i>sotterranei:</i>
<i>vocabolo:</i>	San Piero	<i>a terreno:</i> Andito.
<i>popolo:</i>	di Bagno e di San Piero	
<i>articolo:</i>	514	<i>1° piano:</i>
<i>particella:</i>	78	
<i>misura:</i>	36 braccia	<i>2° piano:</i>
<i>proprietà:</i>	Spighi Rosa fu Pasquale	<i>3° piano:</i>
		<i>note:</i>

Stalla e Capanna

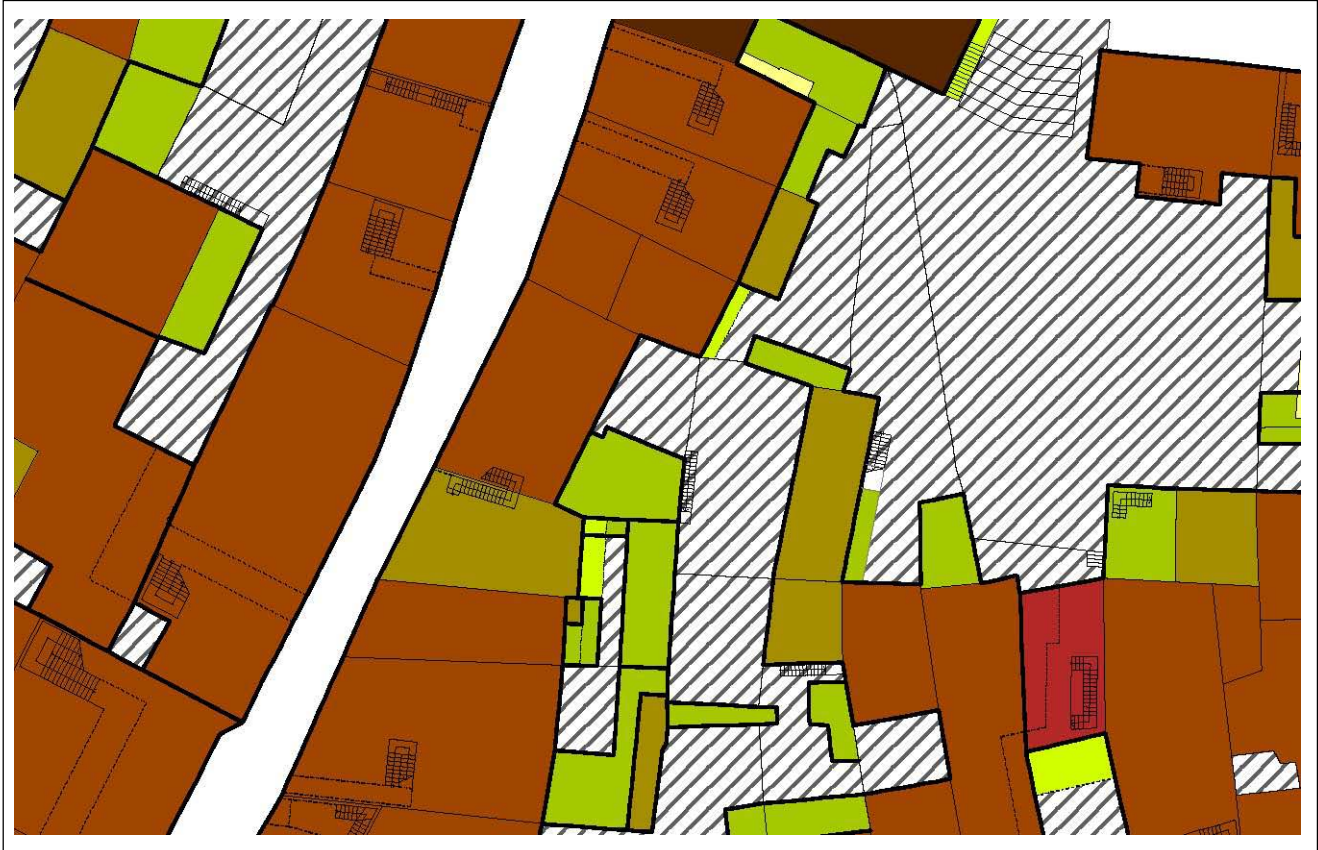
<i>sezione:</i>	R	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO
<i>foglio:</i>	1	<i>sotterranei:</i>
<i>vocabolo:</i>	San Piero	<i>a terreno:</i> Stalla e Stalletta.
<i>popolo:</i>	di Bagno e di San Piero	
<i>articolo:</i>	505	<i>1° piano:</i>
<i>particella:</i>	65	
<i>misura:</i>	150 braccia	<i>2° piano:</i>
<i>proprietà:</i>	Spighi Rosa fu Pasquale	<i>3° piano:</i>
		<i>note:</i>

Orto

<i>sezione:</i>	R	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO
<i>foglio:</i>	1	<i>sotterranei:</i>
<i>vocabolo:</i>	San Piero	<i>a terreno:</i>
<i>popolo:</i>	di Bagno e di San Piero	
<i>articolo:</i>	505	<i>1° piano:</i>
<i>particella:</i>	64	
<i>misura:</i>	971 braccia	<i>2° piano:</i>
<i>proprietà:</i>	Spighi Rosa fu Pasquale	<i>3° piano:</i>
		<i>note:</i>

Catasto Toscano - Giornale di Campagna 1829**Sodo con Pozzo**

<i>sezione:</i>	R	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO
<i>foglio:</i>	1	<i>sotterranei:</i>
<i>vocabolo:</i>	San Piero	<i>a terreno:</i>
<i>popolo:</i>	di Bagno e di San Piero	
<i>articolo:</i>	505	<i>1° piano:</i>
<i>particella:</i>	65	
<i>misura:</i>	659 braccia	<i>2° piano:</i>
<i>proprietà:</i>	Spighi Rosa fu Pasquale	<i>3° piano:</i>
		<i>note:</i>



CONSISTENZA EDILIZIA

- | | | |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ■ 1 piano | ■ 4 piano | ■ Volumi puntiformi |
| ■ 2 piano | ■ 5 piano | ■ Volumi aggettanti |
| ■ 3 piano | ■ Volumi speciali | ■ Balconi |

scala 1: 500



RILIEVO FOTOGRAFICO

scala 1: 500



Foto 1



Foto 2



Foto 3

INDIVIDUAZIONE DELL'ORGANISMO TIPICO INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO	U.M.I. N. 106
<p>IDENTIFICAZIONE DELL'ORGANISMO TIPICO TESSUTO EDILIZIO DI TIPO A</p> <p>Aggregati edilizi prevalentemente riferibili alla prima fase di formazione del nucleo (probabilmente derivati anche da riutilizzo di strutture di servizio alla viabilità e di presidio militare) che in una prima espansione vede la formazione di edilizia su percorsi di scarto, ancora in parte rintracciabili nella struttura degli allineamenti. Le porte nord e sud che delimitavano l'insediamento antico sono ancora rilevabili nel catasto toscano ottocentesco, mentre lungo la direttrice ovest-est, quella portatrice di "maggiore peso" nell'espansione dell'insediamento, non sono visibili analoghe chiusure, probabilmente da tempo superate dalle spinte insediative.</p> <p>Tipo Aa1 <i>Casa a schiera o pseudoschiera</i></p> <p>Caratteri del tipo sono la monocellularità del fronte, la comunanza dei muri laterali con gli edifici attigui, la presenza dell'area di pertinenza dal lato opposto al fronte, il conseguente doppio affaccio contrapposto e l'accrescimento per occupazione progressiva di tale area dando luogo anche a corpi secondari strutturalmente autonomi rispetto al corpo principale. Sono state inoltre così classificate anche le varianti di posizione del tipo quali soluzioni "d'angolo" o derivate da riutilizzo e riconfigurazione, mediante adeguamento ai caratteri del tipo, di sistemi cellulari minori preesistenti (organismi monocellulari abitativi o pluricellulari non abitativi quali stalle, depositi, fienili, ecc).</p> <p>Corpi edilizi superfetativi e/o aggiunti</p> <p>corpo S1 <i>corpo edilizio superfetativo in quanto privo di una qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.</i></p>	
<p>STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO Organismo recuperato</p>	
<p>USO ATTUALE</p> <p>PT: Residenza P1: Residenza P2: Residenza P3:</p>	
<p>VINCOLI: D.lgs 42/2004 (ex legge 1089) D.lgs 42/2004 (ex legge 1497) decreto 30 ottobre 1996</p>	
<p>INTERVENTI PREVISTI</p> <p>Corpo A: restauro e risanamento conservativo d1 tipo edilizio Aa1. Corpo B: ristrutturazione urbanistica h corpi secondari; Corpo C: demolizione i tipo edilizio S1.</p>	
<p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO PRESCRIZIONI RELATIVE AL TESSUTO</p> <p>Gli interventi edilizi che si attueranno sulle U.M.I. appartenenti a tali tessuti dovranno in particolare, oltre a quanto specificato nei tipi d'intervento di cui alle norme del PSC:</p> <ol style="list-style-type: none"> conservare e valorizzare le strutture murarie fuori terra, soprattutto quelle di notevole spessore, in quanto di sicuro valore storico; conservare e valorizzare i caratteri specifici di ogni tipo edilizio compreso anche l'eventuale ripristino di quelli che si presentassero alterati da precedenti interventi edilizi non coerenti (esempio: ripristino di murature portanti nella posizione originaria, partitura delle aperture, ecc.) <p>PRESCRIZIONI RELATIVE AL TIPO</p> <p>Al fine di conservare i caratteri particolari del tipo in ogni intervento di recupero è necessario, oltre a quanto specificato negli interventi edilizi di cui alle norme del PSC:</p> <ol style="list-style-type: none"> conservare i sistemi strutturali cellulari (scatole murarie) siano anche questi specializzati (androni di accesso, vani scala, ecc.) preservandone l'integrità spaziale ed eventualmente ripristinandola se dimostrato che sia stata recentemente alterata; preservare migliorando l'integrità fisica delle strutture verticali (muri) conservando la loro posizione originale ed eventualmente ripristinandola con materiali della stessa natura (mattoni o pietre); preservare migliorando l'integrità fisica delle strutture orizzontali e di copertura originali (solai in legno o a volta), nel caso di eventuali sostituzioni parziali o totali, a causa di degrado irreversibile, queste dovranno essere attuate con materiali della stessa natura (legno, mattoni o pietra). <p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi tramite Piano di recupero di iniziativa privata, che coinvolge l'intero perimetro dell'Umi 111 e parte dei perimetri delle Umi 106, 107, 110 e 112, è finalizzato a:</p> <ol style="list-style-type: none"> rifunzionalizzare l'Umi 111 tramite riconfigurazione e riorganizzazione dei volumi e ripristino dell'integrità stilistica del prospetto su via Gatibaldi attraverso la demolizione dei corpi incongrui e superfetativi e la ricostruzione dei volumi demoliti anche mediante modesti incrementi volumetrici; riqualificare i retri delle umi 106, 107, 110 e 112 demolendo i volumi superfetativi e incongrui e recuperare i volumi demoliti, per realizzare fabbricati di servizio alla residenza, possibilmente accorpati. <p>Gli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia dovranno comunque prevedere soluzioni compositive e tecniche coerenti con il tessuto e l'edilizia storica del luogo.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI Gli usi ammessi sono disciplinati all'art. 6.4 delle Norme del PSC</p>	