

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R. (RN)

Provincia di Rimini

PIANO DI RECUPERO AI SENSI AI SENSI DELL'ART. 12.bis commi n° 2 e 3  
DEL R.U.E. VIGENTE PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
A CIVILE ABITAZIONE SITA IN SANTARCANGELO DI R. (RN) VIA ZUPPA  
n° 11

UBICAZIONE: VIA ZUPPA n° 11, 47822 - SANTARCANGELO DI R. (RN)

PROPRIETA': SIG. PAOLINI ROBERTO - C.F.: PLN RRT 68P30 H294I  
VIA BELLAERE - 47822 SANTARCANGELO DI R. (RN)

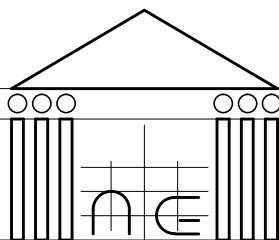
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ARCH. PAOLO AMATI  
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ING. STEFANO COVERI

## RELAZIONE TECNICA (V.2)

ELABORATO 07

DATA: LUGLIO 2021

AGGIORN. AGOSTO 2021



studio

stefano coveri

ingegnere

santarcangelo di r. via don minzoni 48 tel. 0541/620513

# Piano di Recupero

ai sensi dell'art. 12.bis commi n° 2 e 3 del R.U.E. vigente per opere di ristrutturazione edilizia ad immobile uso civile abitazione sito in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Zuppa n° 11, in ditta PAOLINI ROBERTO

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### 1. Premesse :

Il presente Piano di Recupero è redatto ai sensi dell'art. 12.bis commi n° 2 e 3 del R.U.E. vigente e riguarda esclusivamente le opere di ristrutturazione edilizia di un immobile uso civile abitazione sito in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Zuppa n° 11 di proprietà del sig. PAOLINI ROBERTO.

Il Piano segue le indicazioni approvate dalla Giunta Comunale in data 19/03/2021; nel Piano sono state previste le modifiche richieste dalla stessa Giunta nel suo parere.

### 2. Obiettivi del Piano di Recupero :

Gli obiettivi e le finalità del Piano si ispirano e rispettano i criteri generali della pianificazione urbanistica del Centro Storico di Santarcangelo nel quale si trova il fabbricato in oggetto, quali:

- la conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici;
- il mantenimento e rafforzamento della vitalità del centro storico;
- la salvaguardia degli usi residenziali, artigianali, di commercio di vicinato.

Accanto a questi si vuole promuovere un intervento di recupero filologico del fabbricato, che da una parte conservi gli elementi caratteristici del tessuto urbano di interesse storico-testimoniale e dall'altro adegui l'immobile alle attuali esigenze di vivibilità degli spazi, attuando al contempo miglioramenti sia sotto il profilo igienico-sanitario, strutturale ed energetico.

### 3. Analisi del Contesto ambientale:

L'edificio si colloca alla sommità del colle nell'area più antica del centro storico caratterizzata da un tessuto di piccole abitazioni ordinate sui fronti delle strade.

Anch'esso infatti si presenta con un lato fronte strada, in serie ad un fabbricato di simili caratteristiche, con una corte sul lato opposto in parte pavimentata ed in parte organizzata con orti e giardini terrazzati che assecondano la pendenza del colle.

Si tratta di un tessuto consolidatosi tra il 1100 ed il 1400 come ambito funzionale alla fortificazione della Rocca Malatestiana che si trova nelle immediate vicinanze (*immagine A*).

Dal punto di vista storico e paesaggistico è di interesse anche la presenza del vicino Serbatoio dell'Acquedotto degli inizi del 1900 che assieme alle altre costruzioni di rilievo (Campanone nuovo, Convento delle Monache, ...) definisce lo sky-line e le caratteristiche di valore paesaggistico del Centro Storico di Santarcangelo di Romagna riconosciute con D.M. 02/12/1969; tali valenze sono integrate anche dalle costruzioni di "tessuto" caratteristiche del colle, tessuto del quale fa parte anche il fabbricato in oggetto.

### 4. Analisi storica – evolutiva:

Le origini del fabbricato non sono note, ma di certo come sempre avvenuto in questi ambiti, si sono succeduti nel tempo interventi di trasformazione, demolizioni ed ampliamenti che nel nostro caso sembrano aver rispettato le caratteristiche di tessuto predette.

Le prime testimonianze dell'edificio si hanno nel cosiddetto "Catasto Gregoriano" risalente all'anno 1831 (*immagine B*) nel quale figura solo una parte dell'immobile oggi presente.

La consistenza dell'edificio rimane la medesima anche nella successiva planimetria del 1871 e nella cartografia catastale aggiornata all'anno 1884 (*immagini C, D ed E*).

Confrontando la planimetria del 1884 con quella successiva risalente al 1913 (*immagini F ed G*) si nota una diversa conformazione planimetrica dell'immobile con un ampliamento ad "L" sul retro realizzato tra fine '800 e inizio '900; dai rilievi e ritrovamenti di cui si parlerà in seguito probabilmente in tale circostanza veniva realizzato anche una porzione di piano interrato sul fronte strada.

Nel 1964 è stata rilasciata una licenza edilizia per realizzare l'ampliamento che ha portato l'immobile nella sua configurazione attuale (*immagini H, I ed L*). Va fatto però presente che lo stato di fatto allegato al titolo edilizio riportava un fabbricato a pianta pressoché quadrata, col fronte strada ampliato rispetto alla situazione documentata nel 1913. Tali opere risalgono presumibilmente al periodo tra le 2 guerre.



Immagine **A** – Centro Storico di Santarcangelo: la linea blu evidenzia il nucleo più antico medioevale



Immagine B – Catasto Gregoriano (o Napoleonico) del 1831

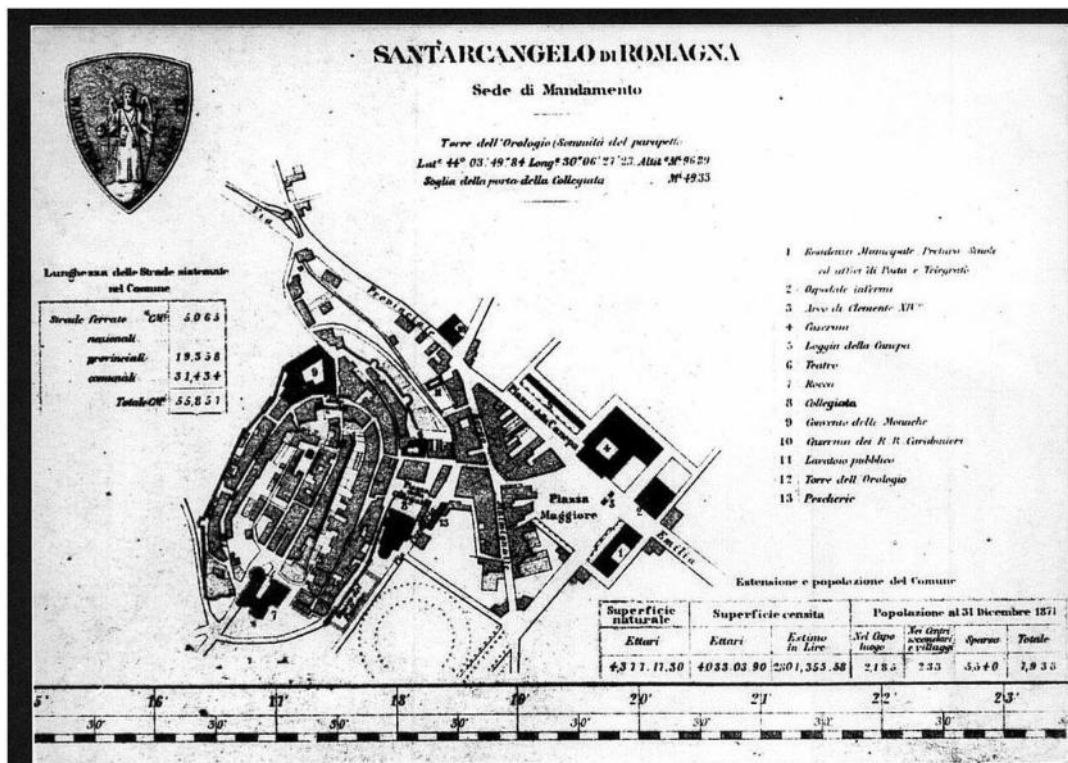


Immagine C – Planimetria del 1871

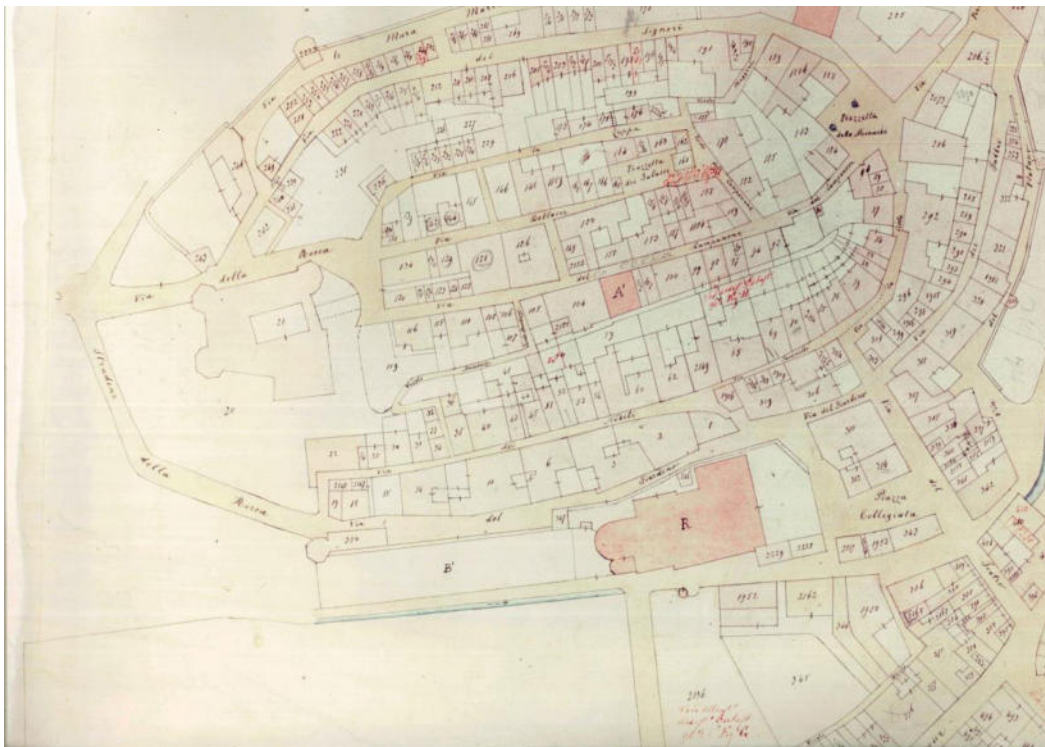


Immagine **D** – Aggiornamento del Catasto Gregoriano al 1884



Immagine **E** – P.R. Centro Storico di Santarcangelo: modifiche dal 1831 al 1884



Immagine **F** – Planimetria catastale del 1913

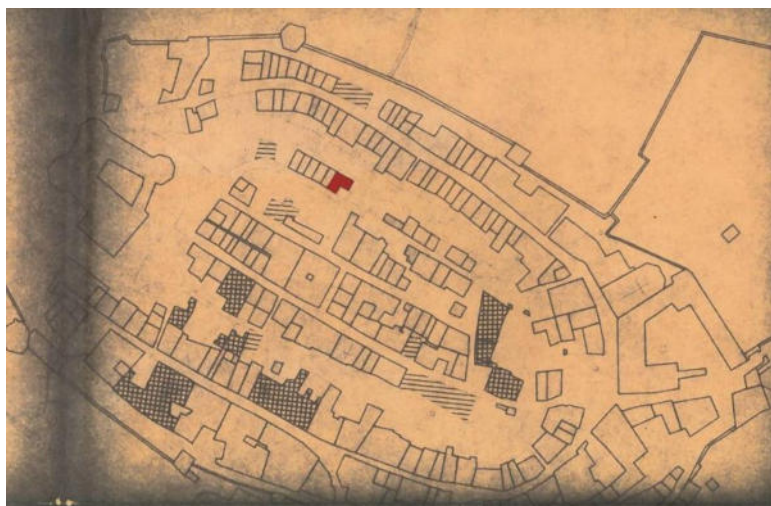


Immagine **G** – P.R. Centro Storico di Santarcangelo: modifiche dal 1884 al 1913



Comune di Sant'Angelo di R.  
 Provincia di Fg

Pratica N. 169/P.C.  
1964

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**

**IL SINDACO**

Visto la domanda del Sig. Perazzini Arnaldo - Sant'Angelo di R.  
 per essere autorizzato a costruire ampliare un fabbricato civile abitato  
 in questo Comune al mapp. N. F. 19 - N. 131 - 132 - 133 in Via Zuffa

- Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
- Scritto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 2 Ottobre 1964;
- Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 4 4 6;
- Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 5 4 6;
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
- Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;
- Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

- Vista la legge Comunale e Provinciale;
- Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;
- Visto il Regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;
- Visto il N.O. del Comando Prov. V.V. del fuoco;

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Sig. Perazzini Arnaldo - Sant'Angelo di R.  
 per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di pulizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, peroché ricerca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il

Immagine H - Licenza Edilizia di Ampliamento del 1964

Completamento e sistemazione di un fabbricato in via Zuffa di proprietà "Perazzini."

**NULLA OSTA**  
 IL D. CA. DANI F. DIVIN IALE  
 (Dott. Ing. Fazio Francesco)  
Zuffa

F. 19 - N. 131 - 132 - 133

**PIANO UNICO (TERRENO)**  
 con indicazione area Rapp 1:100.

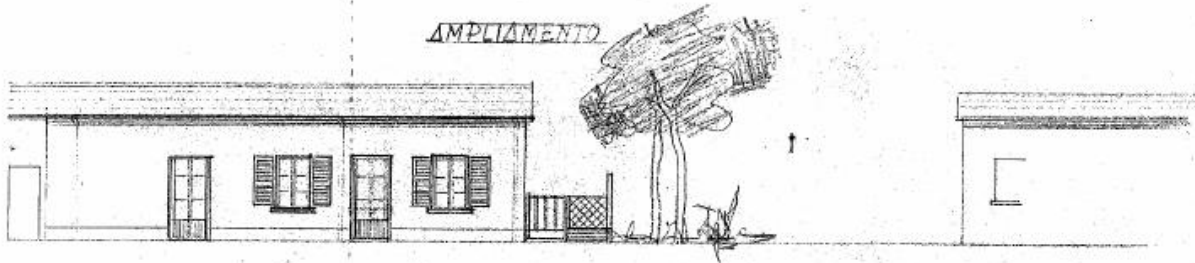
AREA TOTALE m<sup>2</sup> 165  
 7/10 di 165 = 115  
 SUPERFICIE FABBRICATO COMPRESO AMPLIAMENTO m<sup>2</sup> 101,60  
 ZONA INTERDITTA CHIUSA

Immagine I - Licenza Edilizia di Ampliamento del 1964 - Pianta

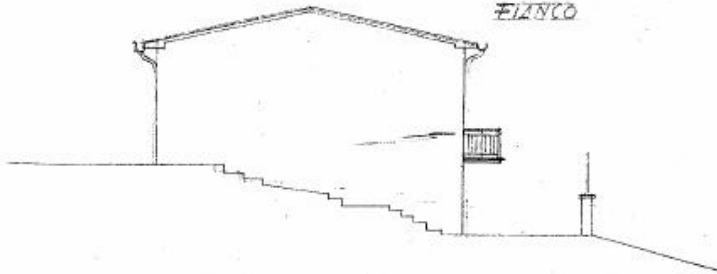
PROSPETTO ATTUALE



AMPLIAMENTO



FIANCO

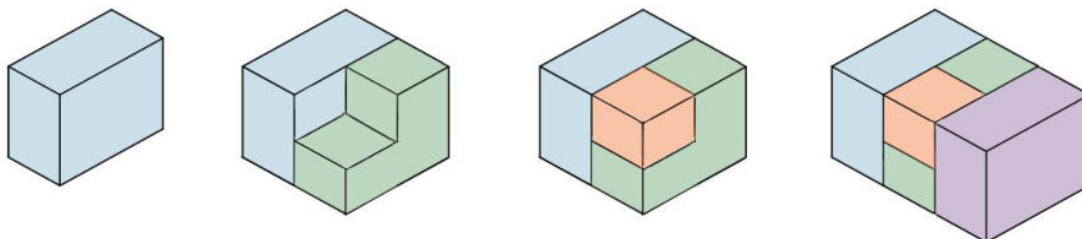


Scal. 1:100

Immagine L – Licenza Edilizia di Ampliamento del 1964 - Prospetti



A chiarimento di quanto sopra esposto si riporta lo schema evolutivo precedentemente descritto derivante dall'analisi storica eseguita.

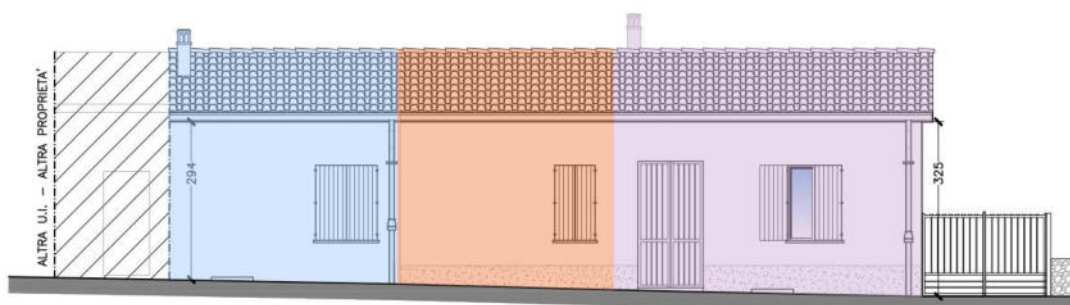


Nucleo antico presente nel 1831

Ampliamento fine '800 - inizi '900

Intervento risalente agli anni '30

Ampliamento autorizzato nel 1964



FRONTE SU VIA ZUPPA  
STATO DI FATTO

- A Parte di edificio risalente a prima dell'800
- C Parte di edificio risalente al 1930
- D Parte di edificio ampliata nel 1964



PROSPETTO RETRO  
STATO DI FATTO

- A Parte di edificio risalente a prima dell'800
- B Parte di edificio modificata e ricostruita fine 800/inizi 900
- D Parte di edificio ampliata nel 1964

## 5. Consistenza dell'immobile:

L'edificio si sviluppa su due piani, piano terra e seminterrato collegati tra loro mediante una scala interna ed una esterna, entrambi destinati a civile abitazione.

La pianta è pressoché rettangolare con dimensioni esterne di circa m.14,20 (sul fronte) x m.8,30 (trasversale) con altezze interne di m.2,87-3,00 (piano terra) e m.2,65-2,85 (piano seminterrato).

La corte di pertinenza si sviluppa su tre livelli, uno pavimentato al livello del piano seminterrato e due destinati ad ortogiardino posti a livelli inferiori.

Il fabbricato come sopra descritto è scomponibile in nuclei risalenti ad epoche diverse, riconoscibili anche nella diversità dei materiali utilizzati.

In particolare il nucleo originario **(A)** presenta una struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre, mentre le partizioni orizzontali e la copertura originarie sono state sostituite durante gli interventi degli anni '60 con solai misti in laterizio e c.a. (travi varesi e tavelloni).

Le porzioni risalenti ad inizio '900 **(B)** e agli anni '30 **(C)** presentano struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre, ed anche in queste parti le partizioni orizzontali originarie sono state sostituite durante gli interventi degli anni '60 con solai misti in laterizio e c.a. (travi varesi e tavelloni). Anche la copertura è stata oggetto di rifacimento utilizzando travi di legno, travicelli e grandi tavelle in laterizio.

L'ultimo nucleo riguardante l'ampliamento del 1964 **(D)** risulta invece avere una struttura portante in cemento armato nelle zone contro-terra ed in mattoni pieni nelle restanti murature fuori-terra, partizioni orizzontali e copertura a falde inclinate con solai misti in latero-cemento (travi varesi e tavelloni).

Le falde di copertura al piano terra sono tamponate da un controsoffitto in arelle e gesso nella parte originaria antica, mentre nella parte ampliata negli anni '60 il controsoffitto è costituito da una struttura leggera in cartongesso.

Al fine di individuare in maniera più chiara le trasformazioni dell'immobile sono state eseguite alcune indagini esplorative, ed in particolare si sono esaminate le pareti esterne ed i solai ([vedi Elaborato 04 - Doc. fotografica relativa ai sondaggi](#)).

Nel prospetto prospiciente la corte, analizzando la parte originaria dell'edificio, questa si presenta con una distribuzione delle aperture abbastanza disarticolata e casuale. Indagando tale prospetto si è notato come la porta-finestra posta nella camera da letto piano terra ([rif.to Elaborato 04 foto 01-02-03](#)) avesse dimensioni originarie diverse rispetto a quelle oggi visibili, in quanto negli anni '60 è stata inserita l'avvolgibile a rullo sotto l'architrave ligneo originario. Eseguendo alcuni sondaggi sull'architrave si sono ritrovati anche gli sguinci dell'apertura originaria più larga dell'attuale.

L'analisi di questo ritrovamento ha innescato la necessità di un approfondimento anche sulle altre aperture del nucleo originario, al fine di conoscerne l'esatta consistenza, unitamente all'eventuale ricerca di aperture murate nel tempo.

Si è così notata la presenza a livello del piano seminterrato, nel locale sgombero, di alcune tracce di aperture tamponate adiacenti alla porta d'accesso al vano sgombero ([rif.to Elaborato 04 foto 04-05-06-07-08](#)); in particolare, eseguendo un saggio orizzontale sull'intonaco a livello dell'architrave, si è notato come questa abbia un architrave in cemento di epoca recente. Approfondendo le indagini per tutta la lunghezza della parete, è emersa l'architrave di un'antica apertura tamponata posta esattamente in linea con la porta-finestra al piano superiore ([rif.to Elaborato 04 foto 01-02-03](#)).

Proseguendo l'analisi sull'apertura nel ripostiglio al piano seminterrato, dai sondaggi effettuati nell'intorno della stessa, dimostrano che si trova nella sua posizione originaria.

Accanto ad essa si trova il piccolo finestrino aperto sicuramente durante i lavori degli anni '60 contestualmente alla creazione del piccolo bagno ([rif.to Elaborato 04 foto 09-10](#)).

Alla luce di quanto emerso nel nucleo originario, con le aperture incolonnate tamponate o ristrette nel tempo, anche nella porzione centrale dell'immobile si è deciso di indagare la zona circostante il cassetto. Si sono così ritrovate tracce dell'antico architrave di legno posizionato ad una quota più bassa e che delinea la posizione della vecchia apertura originaria incolonnata a quella sottostante. Questo evidenzia il fatto che la finestra esistente posta nella camera al piano terra sia ascrivibile all'intervento anni '60 ([rif.to Elaborato 04 foto 11-12-13-14](#)).

Dalle analisi effettuate sulla facciata ed evidenziate nella documentazione soprastante, sono emersi in maniera molto chiara la sovrapposizione e la diversità dei materiali utilizzati, come le diverse riprese di intonaco, in parte a base di cemento, in parte a base di calce evidenziando le diverse epoche di intervento alla luce della ricostruzione storica sopra descritta.

Infine, avendo notato la presenza di un'apertura tamponata ([rif.to Elaborato 04 foto 17-181-19](#)) al piano seminterrato su un muro interno affacciato su una porzione di interrato "mancante" rispetto alla regolarità del piano terra, è stata effettuata una breccia nel tamponamento ed è stata rilevata la presenza di macerie, quindi si è indagato anche il solaio della zona pranzo al piano terra ([rif.to Elaborato 04 foto 15-16](#)) scoprendo che il vano sottostante effettivamente risulta riempito con materiale di risulta da demolizioni; ciò porta ad affermare che tale vano al piano interrato fosse presente e coevo con la parte fuori terra realizzata tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 con funzioni di cantina; d'altra parte la presenza del vano si giustifica ampiamente col fatto che il profilo originario del colle era più basso dell'attuale

piano di giacenza della via Zuppa, quindi in ogni caso sarebbe stata necessaria la presenza di un muro di contenimento e quindi di un vano interrato. Le indagini ed i ritrovamenti hanno rafforzato la ricostruzione dell'evoluzione del fabbricato sopra esposta.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile si ritiene che non vi siano particolari elementi di pregio, anzi le predette trasformazioni, soprattutto quelle degli anni '60, hanno introdotto elementi incongrui con le caratteristiche del Centro Storico.

#### **6. Caratteristiche dell'intervento:**

Finalità del progetto è promuovere una lettura filologica dell'edificio, distinguendone le diverse parti di cui è composto, promuovendo un intervento differenziato su ognuna di esse in relazione alle diverse epoche di costruzione ed al diverso stato di conservazione delle stesse.

A tal proposito si vuole adottare un metodo di intervento strettamente conservativo, riguardo a materiali e tipologie, nel nucleo più antico dell'edificio, riscoprendo le antiche aperture, restaurando i solai e le coperture con materiali di recupero.

Sulla parte di ampliamento più moderna degli anni '60 si intende identificarla reinterpretando alcuni elementi tipologici, quali ad esempio le aperture, adeguandole per aderire alle attuali normative igienico-sanitarie. Tutto ciò nel rispetto delle caratteristiche storiche del luogo utilizzando anche in questa parte materiali di recupero al fine di armonizzarla alla restante porzione storica.

Anche negli interni si vogliono riflettere le medesime scelte progettuali pensate per gli esterni: la parte originaria antica dell'edificio rimane planimetricamente pressoché invariata, caratterizzata da finiture e materiali antichi di recupero.

Nella parte moderna gli ambienti saranno caratterizzati da un taglio architettonico più contemporaneo, con una scala inserita in un doppio volume, aperture interne più ampie, utilizzando però sempre materiali di recupero per armonizzarla alla restante porzione storica.

Sia per il prospetto su Via Zuppa che per quello sul retro, per la parte più antica si prevede la rimozione dello strato di intonaco esterno per mostrare la tessitura muraria, che opportunamente recuperata renderà riconoscibile il volume originario rispetto al volume aggiunto negli anni '60. Quest'ultimo sarà trattato con intonaco a base di calce, rifinito con tinteggiatura a base di calce con effetto lievemente mosso di colore terracotta. In questo modo utilizzando due finiture differenti si avrà una lettura istantanea delle strutture più antiche rispettando un principio filologico.

Nel prospetto principale su Via Zuppa saranno mantenute le aperture originarie, che saranno dotate di antiche grate di recupero in ferro battuto tipiche dei centri storici; le attuali soglie e banchine in marmo Trani lucido saranno sostituite con tradizionali banchine in pietra di San Marino.

I balconi, eseguiti negli anni '60 in materiali non coerenti, con dimensioni casuali, verranno ridimensionati e riproporzionati al fine di rendere più armonica la loro presenza in facciata.

I parapetti esistenti saranno sostituiti con delle ringhiere antiche in ferro battuto con un disegno che riprende gli elementi decorativi tipici dei fabbricati ubicati nel centro storico; verranno inoltre inserite delle mensole reggi-balcone in ferro battuto.

La scala esterna in metallo che conduce direttamente al piano seminterrato e all'area cortilizia, sarà sostituita con una scala in muratura a volta che meglio si presta esteticamente e funzionalmente a superare il dislivello.

Gli elaborati grafici di progetto allegati al presente Piano di Recupero, nel perseguire gli obiettivi sopra citati, prevedono in particolare :

- Mantenimento della destinazione di civile abitazione;
- Una diversa distribuzione degli spazi interni intervenendo sulle pareti non portanti e consolidando le murature portanti per ottenere un consolidamento statico ed un migliore comportamento sismico del fabbricato;
- Il restauro conservativo del solaio in legno di una porzione del piano terra, mentre l'attuale solaio in laterocemento della restante porzione viene demolita e sostituita con un solaio in legno;
- Restauro della copertura con posa di manto in coppi di recupero previo isolamento del solaio stesso e posa di nuova lattoneria in rame.
- Il rifacimento degli impianti tecnologici quali elettrico, idrico-sanitario, termico e raffrescamento;
- Il restauro ovvero il rifacimento delle finiture interne, quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature;
- La sostituzione degli infissi esterni con nuovi in legno verniciato tranne che per l'infisso posto sul prospetto retro del fabbricato al piano seminterrato posto nel soggiorno che verrà invece realizzato con profili in alluminio verniciato;
- La sostituzione degli infissi interni;
- Riconfigurazione delle aperture esterne sul prospetto retrostante Via Zuppa con il ripristino delle partiture originarie;
- Rimozione dell'intonaco su parte del prospetto su Via Zuppa e del prospetto retrostante con restauro della parete faccia a vista mediante pulizia e trattamento delle superfici;
- Ripristino delle superfici intonacate sugli altri fronti con tinteggiatura delle stesse a base di calce con colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;

- Ridimensionamento dei balconi con sostituzione dei parapetti;
- Inserimento di grate in ferro battuto nelle finestre a piano terra del prospetto su Via Zuppa;
- Restauro dell'area cortilizia retrostante, mediante demolizione dell'attuale pavimentazione e rifacimento con posa in opera di nuova pavimentazione;
- Installazione di pergolato in ferro verniciato avente dimensione pari a mq. 16,00 ed altezza esterna pari a ml. 3,00;

Tali interventi sono ampiamente compatibili con quelli eseguiti o prevedibili sui fabbricati del contesto urbano in cui si trova l'immobile in oggetto, anzi ne valorizzano l'inserimento e danno un contributo significativo alla valorizzazione dei fabbricati del tessuto minore che caratterizzano questa parte del Centro Storico di Santarcangelo.

Le caratteristiche dell'intervento sono evidenziate sugli elaborati grafici allegati al Piano, in particolare nelle Tav.7 e 8.

Il presente Piano di Recupero come specificato in premessa, è redatto in conformità all'art. 12bis del RUE vigente ed adottato ed in riferimento agli obiettivi ed alle specifiche Norme, in particolare all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.

In particolare si fa presente che:

- non è prevista la piantumazione di alberi di alto fusto e di consistente apparato radicale, saranno solo messe a dimora siepi sul bordo del cortile mentre è previsto lo spostamento di due olivi in una posizione che non interferisce con la Grotta sottostante;
- la superficie lastricata della corte sarà provvista di un sistema di regimazione delle acque meteoriche che saranno immesse in rete fognaria;
- non saranno eseguite impermeabilizzazioni con manto bituminoso di aree attualmente permeabili e sarà mantenuto il rapporto di permeabilità favorendo la graduale e distribuita percolazione delle acque meteoriche; nella parte più bassa del cortile sarà posta una canalina di raccolta delle acque meteoriche in modo da evitare infiltrazioni nella Grotta sottostante;
- le opere di scavo ed edili saranno possibilmente eseguite a mano, in alternativa saranno eseguite con bobcat e mezzi di piccole dimensioni.

#### **7. Programma di attuazione del Piano:**

Si tratta di un Piano di Recupero che prevede la Ristrutturazione Edilizia di una singola unità immobiliare esistente in un abitato consolidato.

Tale intervento sarà attuato mediante un unico intervento con istanza edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A.

*Con osservanza.*

*Santarcangelo di R. (RN), 25/08/2021*

*Il Tecnico*  
(Dott. Ing. STEFANO COVERI)

*Il Tecnico*  
(Dott. Arch. PAOLO AMATI)

---

*La Proprietà*  
(ROBERTO PAOLINI)

---