



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.05 - Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione

2 aprile 2009

Adottato con delibera del C.C.
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicata sul BURL

n°..... del
il
n°del
n°.....del



1. Modalità di approccio all'intervento

- 1.1** esempio 1: modalità correnti di intervento
- 1.2** esemplificazione delle alterazioni da evitare
- 1.3** esempio 2: modalità correnti di intervento
- 1.4** esemplificazione delle alterazioni da evitare

2. Elementi e materiali di facciata: esemplificazioni puntuali

- 2.1** portoncini di ingresso
- 2.2** finestre
- 2.3** inferriate
- 2.4** zoccolature
- 2.5** coperture e comignoli
- 2.6** ballatoi e balconi
- 2.7** affacci commerciali
- 2.8** portoni e androni
- 2.9** recinzioni

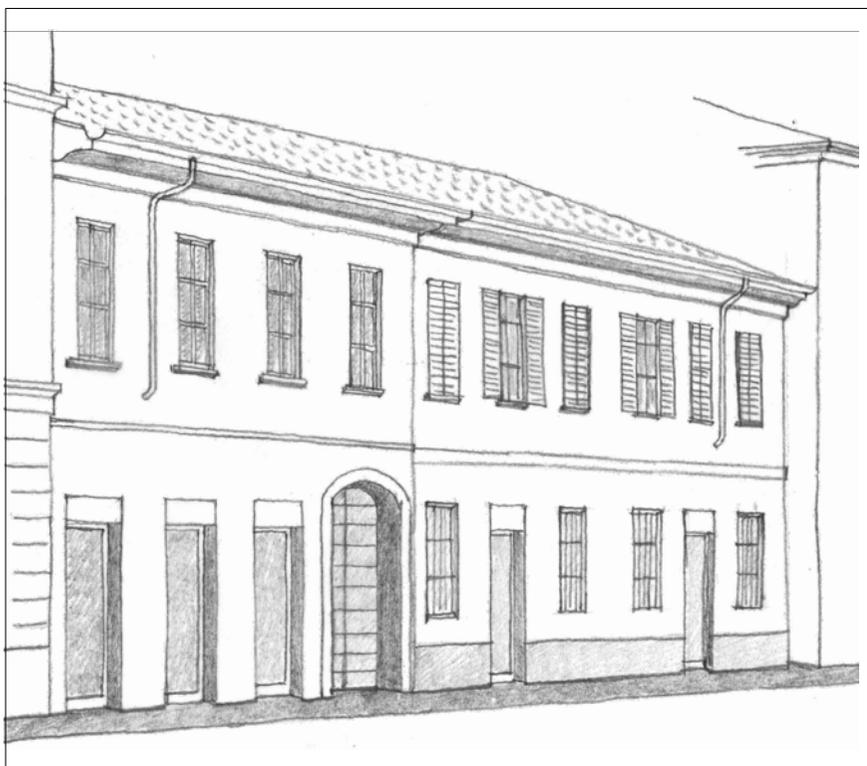
3. Documentazione a corredo dei progetti su edifici del centro storico

1. Modalità di approccio all'intervento

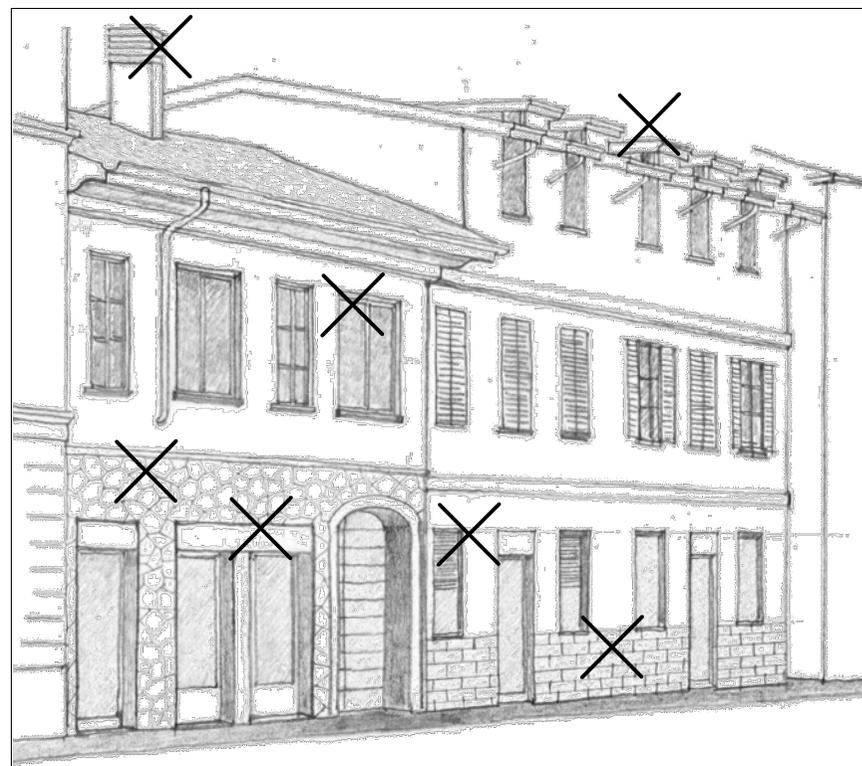
E' un errore comune quello di considerare l'edificio esistente come un ostacolo da superare a tutti i costi per realizzare un'abitazione che risponda alle esigenze attuali. Questo atteggiamento porta come conseguenza quella di ricostruire l'edificio dalle fondamenta. Al fine di ottenere il migliore risultato da una ristrutturazione è utile abbandonare preconcetti su come un alloggio andrebbe progettato (ad esempio altezza uniforme dei locali, zona notte al piano superiore e soggiorno al piano terra ecc.).L'obiettivo da perseguire è rivitalizzare il vecchio edificio senza alterarne il carattere.



Esemplificazione di modalità ricorrenti di intervento sulle facciate verso strada



Edificio originario



Edificio trasformato con alterazioni da evitare



Individuazione esemplificativa delle alterazioni da evitare



Inserimento di comignolo in elementi prefabbricati di cls

Innalzamento e modifica delle falde del tetto, con inserimento di abbaini a filo facciata

Utilizzo di serramenti in alluminio che si discostano, nel disegno e nel colore, da quelli propri della tradizione

Modifica delle aperture esistenti con conseguente perdita del rapporto tra pieni e vuoti della facciata

Utilizzo di materiali di decoro incoerenti con le caratteristiche dell'edificio

Apertura di grandi vetrine, incoerenti con il disegno della facciata

Introduzione di tapparelle avvolgibili

Sostituzione della zoccolatura esistente con introduzione di materiali non appropriati



Esemplificazione di modalità ricorrenti di intervento sui fronti interni



Edificio originario



Edificio trasformato con alterazioni da evitare



Individuazione esemplificativa delle alterazioni da evitare



Sostituzione della copertura esistente con struttura in cls, con sottogronda di spessore e aggetto non proporzionati all'edificio

Sostituzione del ballatoio esistente con una struttura in cls dalle proporzioni incoerenti con il disegno dell'insieme

Utilizzo di serramenti in alluminio che si discostano, nel disegno e nel colore, da quelli propri della tradizione

Sostituzione dei portoncini di ingresso con porte in profilati metallici o legno con parti trasparenti

Utilizzo del vetrocemento in sostituzione di parti in muratura

Aggiunta di tettoie in metallo e materiali trasparenti

Introduzione di tapparelle avvolgibili

Spostamento delle aperture esistenti con conseguente perdita degli allineamenti di facciata

Sostituzione della zoccolatura esistente con introduzione di materiali non appropriati

**2. Elementi e materiali di facciata:
esemplificazioni puntuali**



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Utilizzo di materiali diversi (legno, ferro, vetro)

Presenza di parti trasparenti nell'anta

Larghezza > 100 cm, con parte fissa e parte apribile

Motivi decorativi sull'anta

Coerenti



Caratteri originari

Apertura prevalentemente a doppia anta, larghezza 90/100 cm

Rivestimento esterno in tavole orizzontali h 20/25 cm, verniciate

In alcuni casi presenza di sopra-luce



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Dimensionamento delle aperture non proporzionato alla facciata

Disallineamento delle aperture

Serramenti con campiture troppo grandi o troppo piccole

Davanzale in metallo, o assenza di davanzale

Coerenti



Caratteri originari

Aperture con andamento verticale

Ritmo regolare pieni e vuoti con prevalenza dei pieni

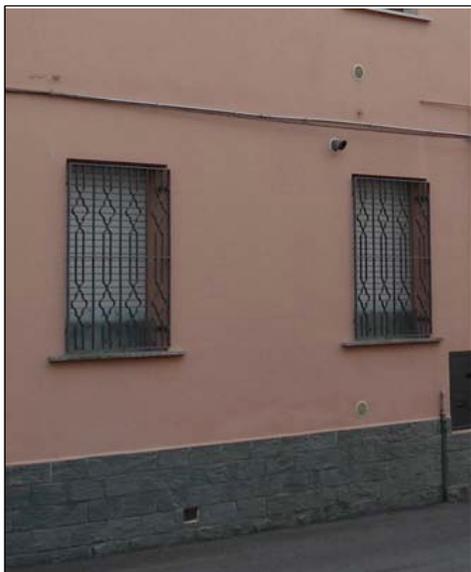
Serramenti in legno verniciato, a disegno semplice

Oscuramento con persiane o antoni

Davanzale in pietra



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Disegno con abbondanza di elementi ornamentali

Posizionamento in aggetto rispetto al filo della facciata

Coerenti



Caratteri originari

Disegno semplice, prevalentemente realizzato con ferri piatti orizzontali e tondi verticali

Posizionamento arretrato rispetto al filo facciata, all'interno del vano finestra



Contrastanti



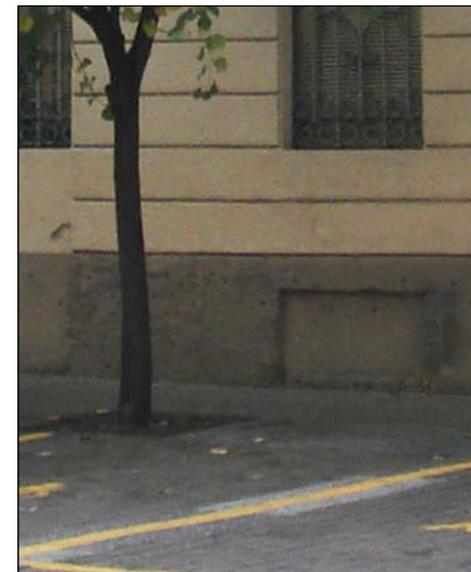
Innovazioni incoerenti

Materiale: lastre di pietra levigata o piastrelle in pietra a spacco

Altezza 70/80 cm

Le aperture in facciata interrompono lo zoccolo

Coerenti



Caratteri originari

Materiale: cemento liscio o stollato, in genere di colore grigio

Materiale: lastre in pietra con andamento verticale su tutta l'altezza dello zoccolo

Altezza 40/60 cm

Eventuali aperture sono completamente inserite nello zoccolo



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Canna fumaria in cls a vista

Comignolo in elementi di cls prefabbricati

Comignolo realizzato in lamiera con forme curve

Coerenti



Caratteri originari

Canna fumaria in mattoni a vista o intonacati

Comignolo in lastra di pietra sostenuta da mattoni a coltello

Comignolo in coppi e mattoni a coltello



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Struttura in c.a., di spessore notevole

Parapetto a disegno ricercato, spesso con parti in muratura

Coerenti



Caratteri originari

Struttura leggera, piano di calpestio in pietra, con mensole di supporto

Parapetto in ferro a disegno semplice, prevalentemente a bacchette verticali



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Materiali incoerenti con le caratteristiche dell'edificio

Disegno indipendente dalla forma del varco

Coerenti



Caratteri originari

Portoni con ante a doghe orizzontali h 20/25 cm, con passo d'uomo all'interno dell'anta

Vano prevalentemente ad arco ribassato, talvolta con pilastri d'angolo in pietra

Disegno del portone o del cancello coerente con la forma del varco



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Aperture grandi, slegate dal ritmo delle finestre soprastanti

Serramento arretrato rispetto alla facciata, con andamento irregolare

Pannello portainsegne sporgente

Disegno ricercato, con zoccolature di altezza non uniforme

Coerenti



Caratteri originari

Aperture di larghezza contenuta, posizionate in asse con le finestre soprastanti

Serramento posto sullo stesso piano di quelli soprastanti

Pannello portainsegna complanare col serramento

Disegno semplice, con profili sottili, con zoccolatura h 20/30cm



Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Inferriate realizzate con disegni incoerenti con le caratteristiche dell'edificio

Eccesso di varietà di materiali

Effetto complessivo di barriera

Coerenti



Caratteri originari

Inferriate a disegno semplice, realizzate prevalentemente con bacchette verticali

Zoccolatura in muratura h 40/60 cm

Cancelli fissati a pilastri in muratura

Effetto complessivo di trasparenza

**3. Documentazione a corredo dei progetti
su edifici del nucleo storico**



Come disposto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (art. 14.13), a corredo dei progetti edilizi riguardanti edifici del nucleo storico, la documentazione di progetto dovrà essere ampliata come di seguito specificato:

1. Rilievo dello stato di fatto

Tutti i progetti devono essere corredati dal rilievo e da una adeguata documentazione, tali da descrivere compiutamente l'edificio e le sue parti, e da fornire tutte le informazioni necessarie a comprendere il rapporto col contesto.

Il rilievo sarà composto da:

1.1 Elaborati grafici costituiti da:

- a)** planimetria dell'inserimento dell'edificio nel contesto, con descrizione sommaria degli edifici e degli spazi aperti vicini, sia pubblici che privati, redatta almeno nel rapporto di 1/500, per un raggio di almeno 20 m attorno all'edificio;
- b)** piante quotate di tutti i piani compresi quelli interrati, i sottotetti, le coperture, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- c)** alzati di tutti i fronti dell'edificio, redatti almeno nel rapporto di 1/100;
- d)** un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- e)** pianta descrittiva della situazione degli spazi ineditati (corti e giardini), redatta almeno nel rapporto di 1/200;

Per gli edifici individuati nella Tav. RP.02 come soggetti a restauro conservativo, tutti i disegni dovranno riportare la localizzazione degli eventuali fenomeni di dissesto e descrivere la geografia e le dimensioni delle aree di degrado. Il rilievo dovrà inoltre comprendere il disegno delle pavimentazioni interne e dei soffitti.



1.2 Documentazione fotografica

Il rilievo dovrà essere corredato da documentazione fotografica a colori, prodotta in stampe di formato adeguato alla dimensione dell'oggetto o del fenomeno da rappresentare (comunque in formato non inferiore a 10x15 cm).

La documentazione fotografica dovrà rappresentare l'assetto generale dell'edificio, il suo rapporto con gli edifici adiacenti, i singoli elementi costruttivi ed i dettagli architettonici.

In particolare dovranno essere documentati:

- * i fronti interni ed esterni, le corti ed in generale gli spazi aperti annessi all'edificio;
- * gli elementi di distribuzione verticale ed orizzontale;
- * l'andamento delle falde e l'assetto delle coperture;
- * le eventuali fessurazioni ed in generale i fenomeni di dissesto, gli eventuali cedimenti delle strutture orizzontali e delle coperture;
- * i fenomeni di degrado (umidità ascendente, percolazioni, dilavamenti ecc.) dei materiali e degli elementi di finitura ed in particolare degli intonaci, dei serramenti, degli elementi ornamentali, delle pavimentazioni interne ed esterne.

1.3 Relazione illustrativa (per i soli edifici soggetti a interventi di restauro conservativo, individuati nella Tav. RP.02)

La relazione dovrà descrivere le principali fasi della vita dell'edificio sul quale si intende intervenire, documentando in particolare le fasi di riempimento del lotto, i principali passaggi di proprietà, le fasi di costruzione dell'edificio.



2. Il progetto

Sulla base del rilievo e della documentazione dello stato attuale, gli elaborati di progetto devono descrivere gli interventi che si intendono realizzare nell'edificio chiarendo ogni aspetto dimensionale, funzionale, qualitativo. Gli elaborati di progetto devono essere redatti nelle stesse scale di quelli del rilievo.

Gli elaborati di progetto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- * devono distinguere con chiarezza gli elementi esistenti da quelli di progetto, indicando analiticamente gli elementi o le parti da demolire e la sovrapposizione delle nuove parti da costruire;
- * devono localizzare gli elementi di più rilevante significato formale e materiale, indicando il trattamento al quale verranno sottoposti;
- * devono precisare le tecniche e i materiali che verranno impiegati per sanare i fenomeni di degrado riscontrati nel rilievo.

Il progetto dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati grafici:

- a)** piante quotate di tutti i piani compresi quelli interrati, i sottotetti, le coperture;
- b)** alzati dei fronti esterni ed interni (il disegno del fronte esterno dovrà sempre contenere la rappresentazione degli edifici adiacenti);
- c)** sezioni longitudinali e trasversali;
- d)** planimetria della sistemazione degli spazi inedificati dei cortili o dei giardini.

Gli elaborati grafici saranno completati da una Relazione Tecnica e dalla dimostrazione del rispetto delle normative generali, come per i normali progetti edilizi.