

A2 - Linee guida per la qualità e il decoro degli interventi

INDICE

| | |
|--|----------|
| PENDENZA DELLE FALDE | Scheda A |
| MANTO DI COPERTURA | Scheda B |
| BALCONI | Scheda C |
| IMPIANTI TECNOLOGICI | Scheda D |
| RECINZIONI | Scheda E |
| ELEMENTI DI PREGIO E COLORITURE | Scheda F |
| TENDE AGGETTANTI | Scheda G |
| ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE | Scheda H |
| INFISSI | Scheda I |
| RICOVERO ATTREZZI/STRUTTURE CUSTODIA | Scheda L |
| FABBRICATI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA | Scheda M |

PENDENZA DELLE FALDE

Tutte le coperture degli edifici che presentano manto in laterizio e pendenze tradizionali, devono essere conservate e consolidate nell'assetto originario, in quanto rappresentano uno degli elementi maggiormente emblematici e qualificanti il patrimonio storico-architettonico del territorio collinare.

Le attuali necessità abitative impongono, però, l'adeguamento prestazionale delle caratteristiche della copertura e pertanto la ricerca di soluzioni tecniche che prevedano sistemi impermeabilizzanti e isolanti. E' consentito sostituire le cantinelle in legno con nuovo tavolato dello spessore di almeno tre/quattro centimetri, per poter inserire l'impermeabilizzante e la coibentazione all'interno del pacchetto di copertura. Per realizzare un sistema di copertura ventilato è possibile, inoltre, sovrapporre al materiale isolante un'ulteriore orditura di listelli a sostegno di un secondo tavolato.

Il consolidamento dei tetti è rappresentato essenzialmente da opere che tendono ad integrare la funzione statica di elementi lignei deteriorati. Nel caso di capriate lignee, che debbono essere sempre conservate in tutti i tipi di intervento, se le catene hanno ancora buona portanza si può provvedere a ricostruire l'appoggio del puntone alla catena con imbragatura metallica o con imbibimento con resine; dove le catene non diano sufficienti garanzie possono essere sostituite con tiranti metallici svincolando o no la struttura portante del coperto. I cordoli di coronamento devono essere contenuti nello spessore della muratura originale e non essere visibili all'esterno.

Nei casi in cui la copertura sia

parzialmente o interamente crollata, dovrà essere ripristinata secondo lo schema costruttivo originario, con orditure in legno, preferibilmente di rovere, assito ligneo soprastante ai listelli, che possono essere confermati se solidi e di buona essenza.

E' vietata qualsiasi modifica di quote e di pendenza dei tetti esistenti, salvo il ripristino delle coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti. Sono ammessi solo lievi spostamenti dell'estradosso per inserire materiali isolanti.

Nella realizzazione di nuovi scempiati dei tetti, è possibile sostituire la struttura a "cantinelle" con tavolati semplici o doppi e, negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Negli interventi di recupero su fabbricati situati all'interno dei centri storici non è consentita la realizzazione di abbaini.



SI

Esempio di mantenimento della pendenza delle falde, del manto di copertura, dello sporto.

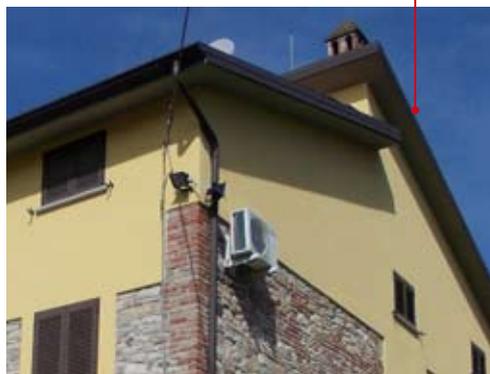


SI

Esempio di recupero con mantenimento della pendenza delle falde, del manto di copertura, dello sporto.

Modifica della pendenza delle falde

NO



MANTO DI COPERTURA



Manti di copertura tradizionali

Nel recupero bisognerebbe riproporre il manto in coppi di laterizio locale nuovi o di recupero, posate secondo tecniche conformi alla tradizione.

Nei casi in cui non fosse assolutamente possibile riproporre il manto in coppi si deve utilizzare un materiale che non modifichi l'impatto cromatico e la pendenza delle falde.

Per una migliore valutazione del risultato cromatico si prescrive, inoltre, di produrre in fase progettuale una valutazione dai punti di vista privilegiati pubblicamente accessibili, quali strade, piazze ed edifici per servizi.

NEGLI INTERVENTI

Obiettivi:

- Conservare il materiale originario del manto (se possibile);
- Conservare la pendenza e il numero delle falde;
- Conservare la sporgenza originaria (se non esistente riferirsi a quella nei fabbricati storici limitrofi).

È ammesso:

- Modificare lievemente in altezza le quote di gronda misurate dal piano stradale all'intradosso dello sporto di copertura
- Sostituire il manto originario con tegole del medesimo carattere cromatico.



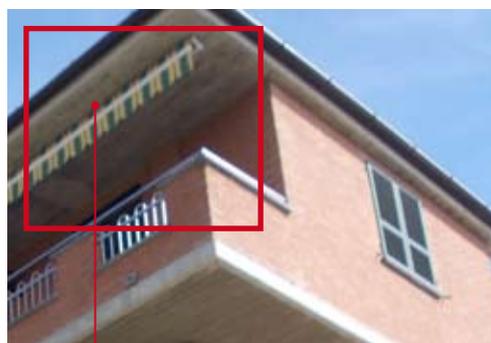
SI

Rifacimento del manto di copertura



NO

SI Rifacimento del manto secondo tradizione



NO

Sostituzione del tetto tradizionale con soluzioni a forte impatto visivo



SI

BALCONI

Negli interventi di recupero devono essere possibilmente conservati i balconi originari. Dovranno essere previsti interventi di consolidamento e di ripristino delle parti mancanti da effettuarsi con tecniche tradizionali e materiali tipici locali.

Nel caso siano presenti materiali incongrui ed incompatibili (cemento, marmo, ecc.), inseriti con interventi posteriori, dovranno essere rimossi e sostituiti con elementi analoghi a quelli antichi. Stessa logica va seguita per interventi di sostituzione di parti degradate dall'usura del tempo.

I balconi oggetto di ripristino dovranno attenersi alle tipologie, alle tecnologie ed ai materiali tradizionali, in analogia con esempi ancora esistenti nel contesto storico locale.

In linea generale non è consentito realizzare nuovi balconi o terrazze a sbalzo in fabbricati che originariamente ne erano sprovvisti. Solo un progetto, motivato da uno studio dettagliato delle tipologie, delle tecniche e dei materiali, ancora esistenti nel contesto storico locale, potrà essere valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.



NEGLI INTERVENTI

Obiettivi:

- Vietare, nei futuri interventi edilizi, la realizzazione di balconi in fabbricati in cui non erano presenti
- Conservare i balconi esistenti storici (in tecniche e materiali)

E' ammesso:

- Conservare con opere di consolidamento e ripristino (materiali e tecniche costruttive) i balconi esistenti storici
- L'inserimento di nuovi parapetti secondo criteri di semplicità e logica costruttiva (ferro o legno)

Non è ammesso:

- Realizzare nuovi balconi aggettanti rispetto al filo dell'edificio storico
- Realizzare nuove solette e parapetti in cemento armato

Balcone totalmente estraneo alla tradizione

NO



IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. I tracciati delle reti tecnologiche (cavi elettrici, telefonici e del gas) di collegamento ai punti di erogazione non possono essere disposti a vista sulla facciata ma dovranno essere interrati o inseriti in appositi condotti di rame o altro materiale resistente e adeguato alle caratteristiche del contesto.

3. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

4. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.

5. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

6. I pannelli solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati.

a) sulla copertura dell'edificio;

b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;

c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati a terra entro i limiti massimi di potenza per i quali non è richiesta l'autorizzazione ambientale unica di cui al D.Lgs. 387/2003.

NEGLI INTERVENTI

Obiettivi:

- Salvaguardare il paesaggio storico;
- Perseguire sempre la soluzione di minore impatto sull'edificio e sul suo contesto;

E' ammesso:

- L'inserimento di reti tecnologiche purché non danneggino elementi di valore artistico e architettonico;

Non è ammesso:

- Disporre a vista i cavi delle reti tecnologiche;
- Installare antenne tv e satellitari su pareti prospicienti spazi pubblici;

Antenna parabolica e cavi disposti in facciata

NO



Cavi e attrezzature tecnologiche disposti in facciata

NO



RECINZIONI

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal RUE, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

BUONI ESEMPI DI RECINZIONI

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.



3. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal RUE.



ELEMENTI DI PREGIO E COLORITURE

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

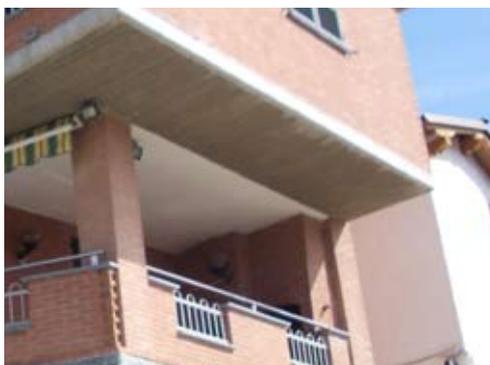
2. Negli edifici classificati di interesse storico-culturale-testimoniale o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, facciata a vista) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Esempi di buon inserimento nel contesto



TENDE AGGETTANTI

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'edificio nella sua unitarietà e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.

Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore al bordo esterno del marciapiede.

Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;

- rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;

- essere priva di pendagli e frange;

- le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;

- le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;

- non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.

4. L'amministrazione comunale si riserva di disporre eventuali materiali e colori obbligatori di

tende da apporre nel centro storico medesimo.

5. Lungo le strade dei centri storici di larghezza inferiore a ml. 5,00 non sono ammesse tende aggettanti di nessun tipo.

Le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica, ed in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore dell'arco.

6. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente sia in tempi successivi, l'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

3. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

4. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo pubblico;

- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le vetrate, le gelosie e le

persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

5. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

6. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l'Amministrazione Comunale può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

INFISSI

Gli infissi in legno, interni o esterni, se in buono stato di conservazione, vanno recuperati prevedendo idonei trattamenti di pulitura, consolidamento e protezione.

Nella sostituzione di serramenti irrecuperabili o mancanti, sono preferibili telai in legno (verniciato o naturale) o eventualmente in ferro con vetro unico.

Materiali quali alluminio o pvc sono ammessi alla sola condizione che vengano scelte finiture e colori della tradizione.

I nuovi infissi si dovranno conformare alle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli elementi della tradizione e dovranno

SI *Persiane in legno*



NO *Tapparelle in pvc*



NO *Portoni in metallo in un fronte tradizionale*



Scuretti in legno

SI

essere tinteggiati in verde o in marrone scuri o con colori comunque in sintonia con quelli presenti nell'immediato intorno.

NO *Infissi in alluminio anodizzato*



NEGLI INTERVENTI

Obiettivi:

- Conservare infissi e scuretti se in buono stato di conservazione
- Conservare i materiali tradizionali dei serramenti
- Raggiungere un'uniformità dei materiali, delle tipologie e dei colori dei serramenti

È ammesso:

- Sostituire i serramenti degradati con nuovi infissi in legno conformandosi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche tradizionali e nel rispetto dei materiali tradizionali, ovvero legno verniciato o naturale o in ferro
- Tinteggiare i serramenti con colori marroni o verdi scuri o comunque in sintonia con quelli presenti nell'immediato intorno

Non è ammesso:

- Inserire infissi in alluminio anodizzato;
- Inserire doppie finestre aggiunte a filo facciata
- Inserire vetri a specchio, fumè o colorati.

INFISSI

Il sistema di oscuramento tipico degli edifici storici è costituito da scuretti interni in legno.

Le persiane in legno a doghe orizzontali e le persiane in legno rappresentano l'altro tipo di oscuramento diffuso negli abitati storici. Sebbene questi tipi di infisso siano più recenti, esso sono ormai parte integrante delle tecniche costruttive tradizionali.



Scuretti a basso impatto visivo

SI

I sistemi di oscuramento tradizionali, scuretti o persiane, se in buono stato di conservazione, vanno recuperati prevedendo idonei trattamenti di pulitura, consolidamento e protezione.

Nella sostituzione di oscuramenti irrecuperabili o mancanti, sono preferibili elementi

Telaio delle finestre a basso impatto visivo



NO

Serramenti di colore dal forte impatto visivo



NO

Serramenti esterni in alluminio

in legno (verniciato o naturale).

Materiali quali alluminio o pvc sono ammessi alla sola condizione che vengano scelte finiture e colori della tradizione.

I nuovi elementi dovranno conformarsi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche tradizionali e dovranno essere tinteggiati in verde o in marrone scuri o con colori comunque in sintonia con quelli presenti nell'immediato intorno.

Nel caso si volessero introdurre nuovi sistemi di oscuramento, si vieta l'impiego di avvolgibili esterni di qualsiasi tipo o dimensione e si suggerisce la messa in opera di scuri in legno verniciato con o senza fughe.

NEGLI INTERVENTI

Obiettivi:

- Conservare scuretti e persiane se in buono stato di conservazione;
- Conservare i materiali tradizionali dei serramenti.

È ammesso:

- Sostituire gli scuretti e le persiane degradate con nuovi in legno;
- Inserire nuovi sistemi di oscuramento in legno;
- Utilizzare materiali quali alluminio o pvc alla sola condizione che vengano scelte finiture e colori in sintonia con quelli presenti nell'immediato intorno.

Non è ammesso:

- Inserire oscuramenti con avvolgibili;
- Tinteggiare persiane o scuri con colori estranei alla tradizione e al contesto locale.

RICOVERO ATTREZZI, STRUTTURE PER LA CUSTODIA DI ANIMALI DA AFFEZIONE

1. La realizzazione di **ricoveri attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno** è ammessa alle seguenti condizioni:

- siano realizzati in ragione di un'unica costruzione per ogni unità di intervento coincidente con la suddivisione catastale esistente al momento dell'adozione del presente atto e costituita anche da più particelle catastali adiacenti purché intestate alla stessa proprietà;
- siano ancorati al suolo unicamente con le strutture portanti in elevazione attraverso plinti a bicchiere o basamento continuo sotto le pareti;
- siano realizzati utilizzando strutture in legno mordenzato scuro;
- i pilastri portanti potranno essere realizzati anche in metallo purché non visibili dall'esterno;
- abbiano uno zoccolo in pietra o mattoni pieni di altezza massima di 30 cm, quale basamento della sovrastante struttura in legno;
- rispettino le seguenti dimensioni esterne massime di ingombro: 3.00 ml x 4.00 ml per ciascun modulo base;
- per ogni unità di intervento è ammessa una superficie coperta massima del 20%, con la possibilità di realizzare come minimo un modulo base e con un massimo di 3 moduli;
- altezza all'intradosso della gronda 3 ml;
- abbiano il tetto a falde inclinate singola o doppia e con una pendenza compresa tra il 15% e il 30%;
- la copertura sia in legno, coppi od onduline bituminose di colore scuro;
- i ricoveri possono essere dotati di una o più finestre e di porte di dimensioni massime fra loro affiancabili.

I parametri costruttivi sono vincolanti relativamente a dimensione ammessa, materiali utilizzati e caratteri volumetrici, mentre sono indicativi relativamente alla posizione delle aperture e delle pareti interne.

2. La realizzazione di **ricoveri per attività di allevamento e custodia di animali di affezione** è ammessa alle seguenti condizioni:

- siano realizzati come pertinenza di area della superficie minima pari a mq. 500;
- siano ancorati al suolo unicamente con le strutture portanti in elevazione attraverso plinti a bicchiere o basamento continuo sotto le pareti;
- siano realizzati utilizzando strutture in legno mordenzato scuro;
- i pilastri portanti potranno essere realizzati anche in metallo purché non visibili dall'esterno;
- abbiano uno zoccolo in pietra o mattoni pieni di altezza massima di 30 cm, quale basamento della sovrastante struttura in legno;
- rispettino le seguenti dimensioni massime di ingombro: 3.00 ml x 4.00 ml per ciascun modulo base;
- altezza all'intradosso della gronda 3 ml;
- abbiano il tetto a falde inclinate singola o doppia e con una pendenza compresa tra il 15% e il 30%;
- la copertura sia in legno, coppi od onduline bituminose di color grigio;
- le dimensioni massime di ingombro non potranno superare complessivamente la superficie coperta di 1 modulo ogni 100 mq di area di pertinenza e comunque con un massimo di 5 moduli.

In continuità con la struttura per l'alloggiamento degli animali potrà essere realizzato una pensilina senza appoggi (non conteggiata come modulo) od un portico antistante con appoggi, conteggiato come modulo, da realizzare secondo le modalità descritte nelle schede successive.

I parametri costruttivi sono vincolanti relativamente a dimensione ammessa, materiali utilizzati e caratteri volumetrici, mentre sono indicativi relativamente alla posizione delle aperture e delle pareti interne.

Esempi



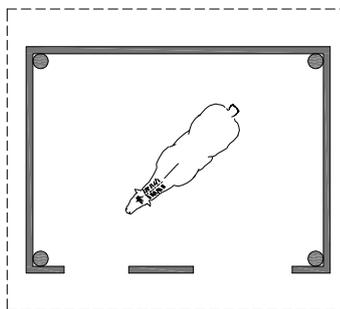
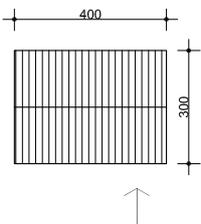
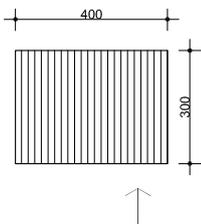


RICOVERO ATTREZZI, STRUTTURE PER LA CUSTODIA DI ANIMALI DA AFFEZIONE

Modulo base

Tipo A
ad 1 falda

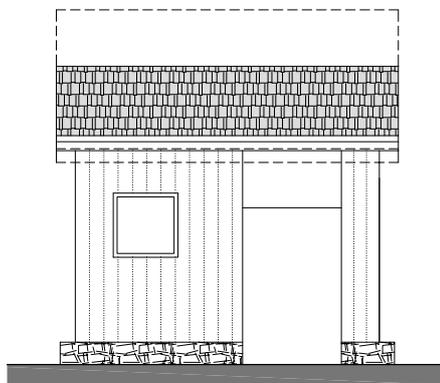
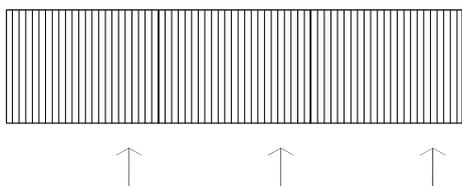
Tipo B
a 2 falde



Pianta

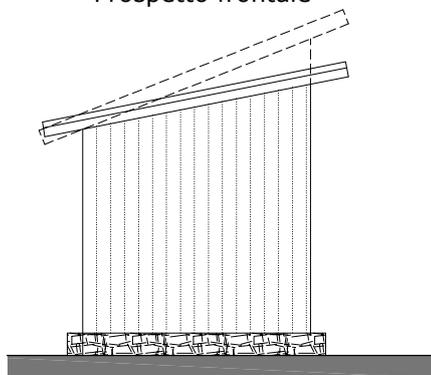
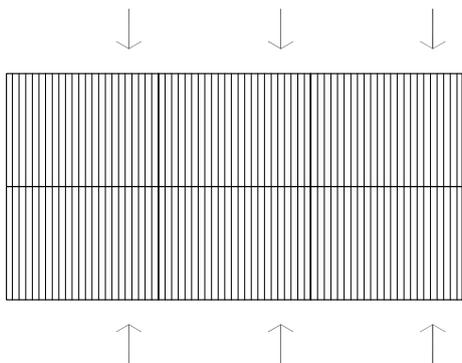
MODALITA' DI AGGREGAZIONE

Tipo A



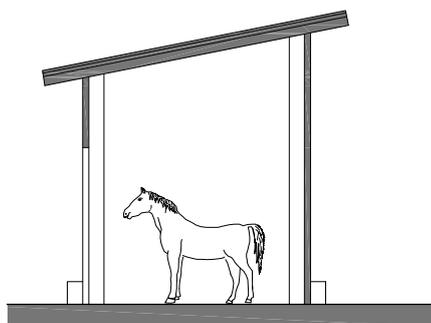
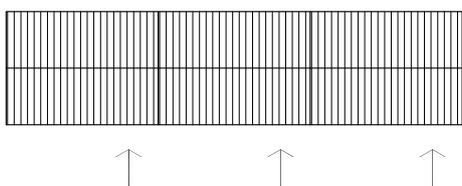
Prospetto frontale

Tipo A



Prospetto laterale

Tipo B



Sezione

FABBRICATI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA

I nuovi fabbricati per l'attività produttiva agricola dovranno essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si faccia ricorso a componenti prefabbricati, si dovrà avere la massima cura di ridurre l'impatto ambientale utilizzando componenti con finitura esterna di materiale tradizionale (cotto o similari), se del caso provvedendo alla tinteggiatura delle parti in c.a. o prefabbricate e ponendo in essere particolari attenzioni progettuali (cortine arboree o altre riduzioni d'impatto);

- nel caso in cui si faccia ricorso all'uso di materiale non tradizionale, non è consentito lasciare a vista le strutture portanti in c.a.;

- in ogni caso è prescritta la copertura a falde inclinate (min. 30%, max 40%), con manto di copertura in cotto o con altro materiale cromaticamente coerente con l'ambiente circostante;

- la collocazione del nuovo manufatto dovrà essere valutata anche in considerazione dell'impatto visivo rispetto al paesaggio e quindi dovranno essere previste cortine arboree all'intorno in modo adeguato.

