

Guida tecnica agli interventi sull'edilizia storica

Indice:

1. Composizione delle facciate

- a. Allineamento delle aperture
- b. Proporzioni delle aperture
- c. Attacco a terra
- d. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale
- e. Superfetazioni ed elementi incongrui
- f. Accostamento ad edifici esistenti

2. Trattamento delle facciate

- a. Rivestimenti
- b. Colori
- c. Elementi decorativi e di finitura
- d. Serramenti
- e. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale
- f. Inferiate e balaustre

3. Trattamento delle coperture

- a. Materiali
- b. Aperture
- c. Inclinazioni, sporgenze, profili ed allineamenti
- d. Linee di gronda
- e. Canali di gronda e pluviali
- f. Comignoli

4. Trattamento dello spazio aperto privato e della pubblica via

- a. Materiali delle pavimentazioni
- b. Permeabilità del suolo
- c. Parcheggi e box di superficie e interrati
- d. Vegetazione
- e. Recinzioni
- f. Androni e passi carrai

5. Elementi di complemento dello spazio aperto privato e della pubblica via

- a. Insegne
- b. Illuminazione
- c. Tendon e tettoie
- d. Cartelli pubblicitari e stradali

1. Composizione delle facciate

a. Allineamento delle aperture

Le aperture in facciata, sia esterna che interna, dovranno rispondere ad un principio generale di unitarietà e coordinamento.

Il disegno delle facciate, in particolare nelle porzioni prospicienti la pubblica via, deve cercare di riprendere e di raccordarsi alle partiture (finestre, fasce marcapiani, zoccolatura, ecc..) degli edifici esistenti adiacenti rispettandone le geometrie sia verticali che orizzontali, e ricercando il massimo coordinamento fra le unità abitative comprese nello stesso corpo di fabbrica. Sono consigliate le soluzioni progettuali che privilegiano le superfici continue e quelle nelle quali il rapporto fra i pieni e i vuoti è favorevole ai pieni (fig. 1). Sono sconsigliate le definizioni progettuali che fanno largo utilizzo di balconi ed altro tipo di apertura o sporgenza di grande dimensione. E' di norma vietata la realizzazione di loggiati verso la pubblica via all'interno di strutture preesistenti che non li contemplavano.

Si consiglia di variare il meno possibile le dimensioni delle bucatre e delle altre misure che definiscono gli elementi della facciata e le sue geometrie, al fine di garantire un disegno il più possibile regolare.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti devono essere orientati al miglioramento delle geometrie preesistenti e devono prevedere il ri-allineamento delle bucatre non consone (fig. 2).

Fatti salvi i rapporti aereoiluminanti, è ammessa la chiusura di finestre mantenendo i serramenti, le persiane ed i contorni o decori dell'apertura,.

Tranne che per gli edifici di particolare pregio, vincolati ad interventi di restauro conservativo, le finestre possono essere singolarmente chiuse, aperte o modificate per comprovate necessità a condizione che vengano rispettati il ritmo e la geometria della facciata, e che tale operazione non comprometta il disegno architettonico dell'edificio. Così, ad esempio, lo spostamento sul piano orizzontale di una finestra deve essere accompagnato dallo spostamento di quelle sovrastanti e sottostanti, ovvero di quelle sulla stessa linea orizzontale se tale modifica avviene sul piano verticale. Negli edifici di maggior pregio architettonico, vincolati ad interventi di restauro conservativo, la posizione e le proporzioni delle aperture non possono essere modificate fatta eccezione per le superfetazioni ritenute incongrue che devono essere eliminate.

b. Proporzioni delle aperture

Le finestre e le porte finestre devono avere forma allungata in verticale. Fatti salvi i rapporti illuminotecnici previsti dal regolamento edilizio e di igiene, le

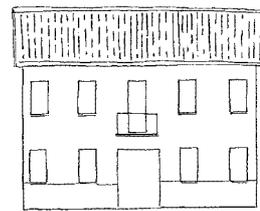


fig. 1

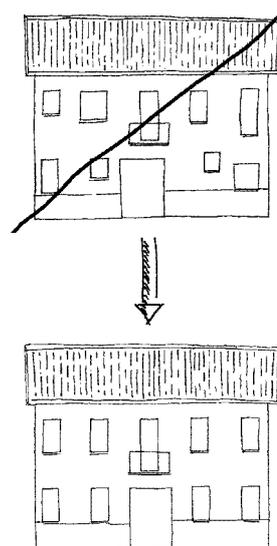


fig. 2

misure consigliate sono: larghezza compresa fra gli 80-100 cm, altezza: fra i 160-200 cm per le finestre, e 240-300 cm per le porte-finestre (fig. 3).

Per i portali di ingresso carrabili e pedonali si consiglia di mantenere una dimensione massima compresa fra i 3 e i 4 m e comunque una forma lievemente allungata in verticale.

Rapporti differenti sono ammessi per le finestre dei piani seminterrati e per le aperture degli spazi originariamente destinati ad altro uso -in particolare per i fienili e i depositi collocati nel sotto tetto- qualora la configurazione originaria dell'edificio preveda una diversa forma delle aperture.

c. Attacco a terra

Ai piani terra è ammessa la realizzazione di nuove aperture e l'allargamento o chiusura di aperture esistenti se rispondono alle prerogative del di cui al punto 1 a), salvo negli edifici di particolare pregio architettonico vincolati a restauro conservativo. Non è ammessa la realizzazione di portici se non in continuità con portici esistenti negli edifici adiacenti. Non sono ammesse soluzioni architettoniche quali piloties, piani rialzati o sfalsati rispetto al filo stradale, arretramento rispetto agli edifici adiacenti. La definizione dei piani terreni deve rispondere al principio di massima continuità con gli edifici adiacenti, ponendo particolare attenzione alle soluzioni di raccordo (fig. 4).

d. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale

E' consigliato un uso limitato di balconi, aggetti e pensiline. E' sconsigliata, la chiusura di logge con elementi in muratura, con elementi vetrati, opachi o trasparenti o altre strutture anche provvisorie.

E' ammessa la costruzione di una falda a copertura dell'ultimo ballatoio a condizione che si utilizzino materiali e soluzioni il più discreti possibili (ad esempio: il ferro e il vetro) e non si pregiudichi la composizione dell'edificio. In ogni caso tali coperture avranno una inclinazione compresa fra il 30 e il 40% e non potranno avere una sporgenza superiore ai 120 cm. E' sconsigliata, nel recupero di edifici esistenti la realizzazione di nuove scale esterne, comunque non ammesse se non in armonia con il contesto.

e. Superfetazioni ed elementi incongrui

Particolare attenzione andrà posta nella eliminazione degli elementi incongrui e squalificanti che si sono stratificati sull'edificio. Partendo dal presupposto che un edificio vive di continue trasformazioni nel tempo,

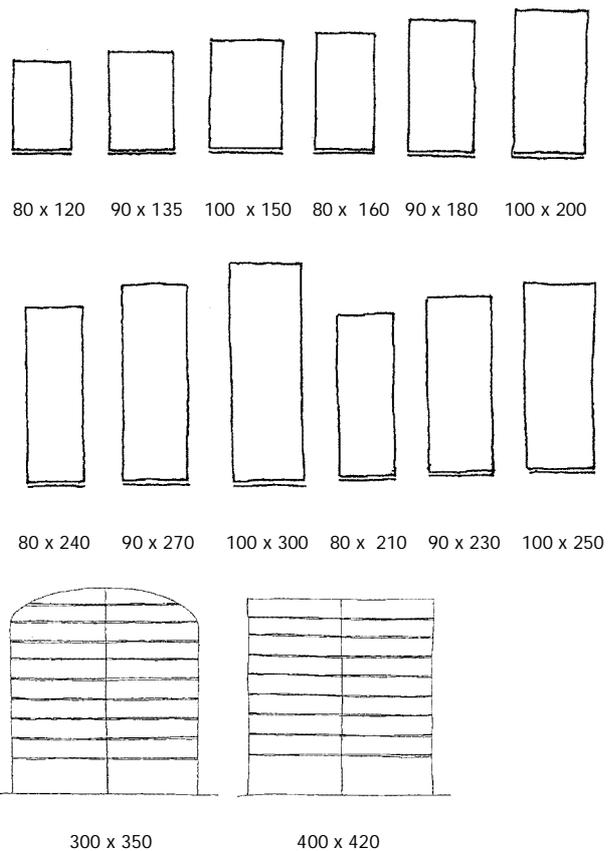


fig. 3

modifiche, adeguamenti, ristrutturazioni, sopraelevazioni, e che risulta oggi sostanzialmente improponibile riportare gli edifici al loro stato originario, per superfetazioni ed elementi incongrui si intendono quelle modifiche riconoscibili che mal si armonizzano con il disegno, i materiali, i colori, la struttura e la composizione dell'edificio o del complesso di edifici (ad esempio: serramenti, aggetti, verande, forma e proporzioni delle aperture, materiali e rivestimenti, pavimentazioni, ecc..).

f. Accostamento ad edifici esistenti

Se gli edifici limitrofi non sono posti sulla stessa linea, devono essere ricercate idonee soluzioni di raccordo: ad esempio prevedendo una inclinazione o uno slittamento della pianta o la realizzazione di un dente che può essere proficuamente utilizzato per sottolineare ingressi e passaggi pedonali o carrabili. Devono in ogni caso essere evitate soluzioni nelle quali parte o tutta la testa di uno dei due edifici rimane cieca (fig. 5).

2. Trattamento delle facciate

a. Rivestimenti

Le facciate debbono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico degli edifici richiedano l'impiego anche di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista.

I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancio", il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche non sono consentite.

Qualora vengano realizzate opere di qualsiasi genere sulla facciata esterna degli edifici, compresa la sostituzione dei serramenti esterni, è opportuno provvedere alla sistemazione esterna delle facciate e alla relativa tinteggiatura della porzione di pertinenza nel rispetto delle indicazioni sopradette.

b. Colori

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali chiare con l'esclusione delle gradazioni verdi e azzurre; il bianco è ammesso solo quando è già il colore prevalente dell'unità spaziale di riferimento.

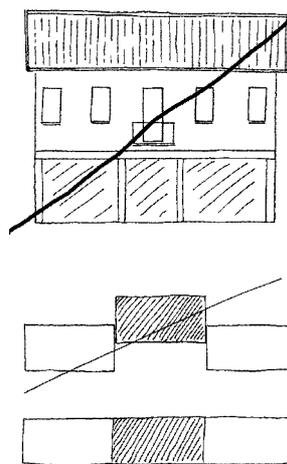


fig. 4

fig. 5

Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.

Per gli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso (corte urbana, rurale, palazzo, ecc...) la scelta dei materiali e delle tinteggiature deve di massima rispettare la continuità con i corpi di fabbrica e le porzioni confinanti, quando esse risultano consoni a quelli stabiliti. E' possibile discostarsi da tali indicazioni presentando un progetto di coordinamento dei colori esteso all'intero ambito, o alla porzione di esso affacciato sul medesimo spazio aperto.

Negli edifici di particolare pregio architettonico vincolati a restauro conservativo è consigliabile ripristinare i colori originali.

c. Elementi decorativi e di finitura

Le soglie e i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente realizzate in pietra grigia tipo beola, serizzo o granito grigio o ceppo noce dell'Adda, non lucidate.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono preferibilmente essere non superiori a cm 100 e, in ogni caso, devono adeguarsi alle altezze delle preesistenze e delle aperture al piano terreno; si consiglia l'impiego di lastre regolari in pietra non levigata con esclusione del tipo ad "opus incertum" e/o l'inserimento di pietre isolate nell'intonaco (fig. 6).

Le decorazioni, gli ornati, le "madonne votive", i portali in pietra, le decorazioni parietali, iscrizioni con datazioni e gli altri elementi di pregio o che testimoniano la storia della comunità devono essere preservati e protetti, e quanto deteriorati devono essere attentamente restaurati e valorizzati.

d. Serramenti

I serramenti esterni devono essere di tipo tradizionale, di legno al naturale o verniciato, preferibilmente in marrone, verde, grigio o bianco, o in altri materiali purché verniciati nei medesimi colori. Non sono da considerare congrui, serramenti in alluminio anodizzato, bronzato o metallici non tinti.

Gli infissi dovranno essere arretrati rispetto il filo della facciata, anche nel caso di inserimento di doppi serramenti. Sono preferibili serramenti a doppio battente.

Le chiusure esterne devono essere di norma in legno e di tipo tradizionale come per esempio le persiane a listelli o le gelosie piene, è sconsigliato

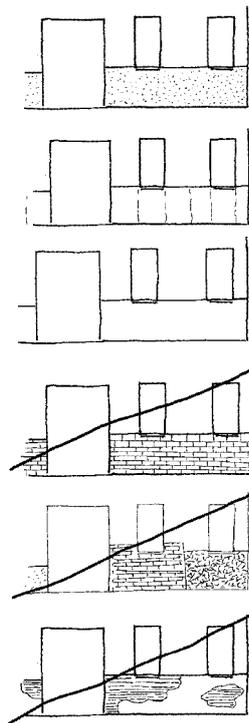


fig. 6

l'impiego degli avvolgibili (fig. 7).

Si consiglia l'utilizzo di colori scuri sulle tonalità del verde, del marrone e del grigio e comunque colori tenui che si accordino al colore della facciata.

Le vetrine dei negozi devono essere realizzate con serramenti metallici verniciati o elettro-colorati; l'eventuale protezione dovrà essere con serrande metalliche preferibilmente non cieche.

Per le finestre che al piano terra si affacciano su luoghi di pubblico transito, è consigliato l'uso di chiusure a pacchetto, di quelle rientranti nell'intercapedine del muro, o scorrevoli, o di altre soluzioni che non ostacolino il transito dei pedoni e dei veicoli. In questi casi l'utilizzo di riloghe sporgenti è sconsigliato ed è comunque subordinato all'impiego di binari a vista di dimensioni ridotte (fig. 8).

I portoni e le porte di ingresso pedonale sia sulla pubblica via che negli ambiti interni, dovranno essere realizzati in legno, con un disegno semplice ed in armonia con le forme tradizionali. Sono consigliate soluzioni a doghe orizzontali o a riquadri (fig. 9).

e. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale

Fatto salvo il mantenimento dei manufatti esistenti, i balconi devono avere una sporgenza massima di 120 cm.

Negli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio, che prevedono il rifacimento o il consolidamento delle solette di ballatoi o balconi, queste dovranno essere realizzate preferibilmente in pietra o in legno (tipo serizzo, granito o beola).

I ballatoi realizzati in legno devono essere mantenuti ed adeguatamente sistemati, negli altri casi deve essere prevista una soletta in pietra con una profondità di 90 cm.

Laddove esistono, devono essere conservate ed adeguatamente sistemate le scale tradizionali di accesso ai piani superiori esterne. Tali elementi, in particolare quando sono realizzati in legno o in pietra, o presentano pavimentazioni del piano terreno in acciottolato o in lastre di pietra, devono essere mantenuti e riqualificati usando i medesimi materiali.

Le mensole possono essere di legno, pietra o di cemento opportunamente sagomato.

f. Inferiate e balaustre

Le inferiate e i parapetti devono essere realizzati in ferro naturale o verniciato in colori scuri. Il disegno dovrà essere il più possibile semplice e lineare, ad esempio una sequenza di aste verticali sottili unite da un corrimano piatto (fig. 10).

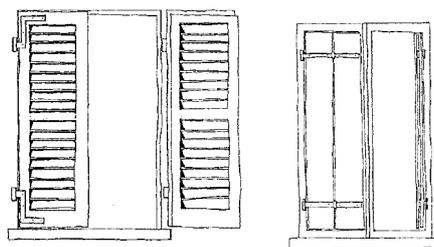


fig. 7

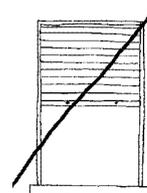


fig. 8

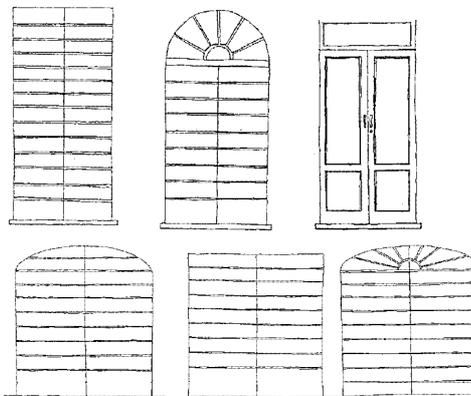


fig. 9

3. Trattamento delle coperture

a. Materiali

Le coperture devono essere realizzate con coppi o tegole in cotto, salvo diversa configurazione originaria (ad esempio lastre in ardesia ecc...) e devono essere realizzate in modo tale da garantire una adeguata coibentazione ai locali sottostanti.

E' consigliabile nella copertura degli edifici di maggior pregio architettonico, ed in particolare per gli edifici di carattere rurale, l'utilizzo di coppi anticati o di recupero, salvo diversa configurazione originaria dell'edificio.

Nel caso di corpi di fabbrica con proprietà frazionata dovrà essere garantita la massima continuità nel trattamento delle coperture. La struttura e le orditure delle coperture dovranno essere realizzate in legno.

Non sono ammessi per le coperture materiali cementizi, tegole o onduline, plastici o metallici eccetto le coperture in rame per corpi accessori (box, tettoie ecc..) o riguardanti limitate porzioni di copertura.

b. Aperture

Sono ammesse le interruzioni della falda per la realizzazione di piccole aperture e terrazze quando: non alterano l'inclinazione della medesima, sono arretrate rispetto al profilo dell'edificio, sono discrete e di dimensioni contenute.

Sono invece consentiti i lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, le finestre in falda (tipo "Velux") e gli abbaini quando non superano l'altezza di 1,5 m e 1,5 m di larghezza (fig. 11). Non è ammessa la realizzazione di abbaini nel recupero dei fienili e dei corpi accessori agricoli. Non è ammessa la realizzazione di abbaini in sequenza ravvicinata o adiacenti fra loro (fig. 12). Gli abbaini dovranno essere realizzati secondo le forme tradizionali ed avere coperture a doppia falda realizzate con i medesimi materiali delle coperture (fig. 13).

c. Inclinazioni, sporgenze, profili ed allineamenti

I tetti e le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli interessati da lavori di recupero e manutenzione devono adeguarsi alla sporgenza, all'inclinazione e al filo della gronda delle coperture degli edifici direttamente confinanti. Qualora non sussista continuità con le preesistenze, o queste non possano essere prese come riferimento perché hanno una altezza decisamente differente, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

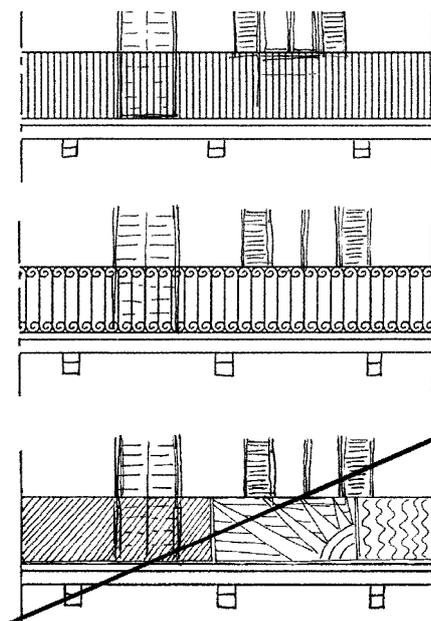


fig. 10

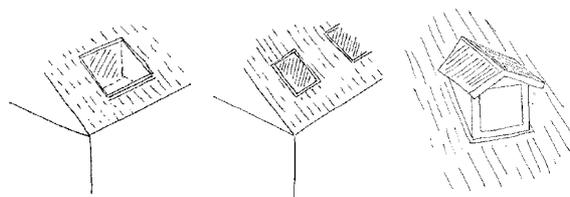


fig. 11

Le coperture devono essere a falda e deve essere garantita la loro continuità sostanziale, non sono cioè permessi i tetti piani e quelli con falde a profilo spezzato (fig. 14).

Fatto salvo il mantenimento dell'esistente e l'adeguamento alle soluzioni adottate dagli edifici già esistenti confinanti, le gronde devono avere preferibilmente una sporgenza massima di 90 cm verso la pubblica via.

d. Linee di gronda

E' consigliato l'allineamento delle linee di gronda a quelle degli edifici confinanti, se questi rispettano le indicazioni contenute nel regolamento edilizio. L'allineamento delle linee di gronda è obbligatorio nei casi di proprietà frazionata nel medesimo corpo di fabbrica.

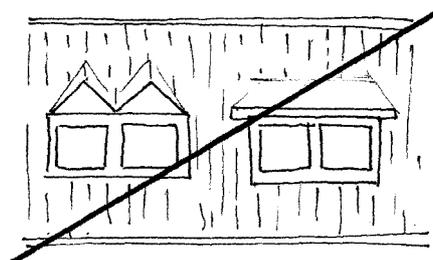


fig. 12

e. Canali di gronda e pluviali

I pluviali devono essere incassati per una altezza minima di 2,20 metri dal piano di spiccato delle facciata rispetto al marciapiede esistente e di 2,40 metri dalla quota strada in assenza di marciapiede. Al di sotto di tale quota, i pluviali possono essere esterni se realizzati in ghisa, quando non creano ostacoli alla circolazione pedonale e veicolare.

I canali di gronda, i pluviali, e le opere di finitura delle coperture, devono essere realizzate preferibilmente in rame.

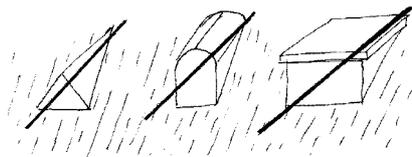
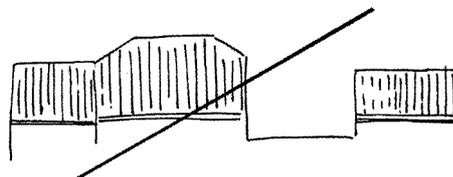


fig. 13

f. Comignoli

I camini e i loro rivestimenti devono essere realizzati in forme tradizionali e preferibilmente in mattoni pieni o in laterizio. Non è ammesso l'impiego del cemento, ed è sconsigliato l'utilizzo di comignoli in materiali metallici. Ferme restando le regolamentazione tecnica in materia, la posizione dei camini e degli sfianti deve essere scelta in modo da limitarne l'impatto visivo.



4. Trattamento dello spazio aperto privato e della pubblica via

a. Materiali delle pavimentazioni

Se originaria, la pavimentazione dei cortili esistenti deve essere mantenuta ed adeguatamente sistemata. I materiali consigliati sono l'acciottolato, la ghiaia, l'erba e i materiali lapidei; è sconsigliato l'impiego del cemento, degli asfalti, degli auto-bloccanti e di tutti i materiali che non garantiscono il naturale drenaggio delle acque.

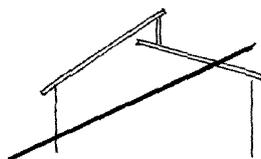


fig. 14

I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, dei vicoli o dei percorsi interni all'isolato.

Nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni degli spazi aperti deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.

b. Permeabilità del suolo

Fatta eccezione per le aree interessate dalla presenza di autorimesse interrate, le pavimentazioni delle aree cortilizie, dovranno presentare alti livelli di permeabilità per minimizzare i problemi di deflusso delle acque piovane, attraverso l'uso di materiali permeabili lapidei, quali acciottolato, ghiaia, porfidi o graniti, o tappeti erbosi nelle parti a giardino.

c. Parcheggi e box di superficie e interrati

Gli edifici destinati al ricovero delle autovetture e quelli di servizio alla residenza (porticati, depositi, tettoie, ecc..) all'interno delle corti, devono essere accorpati agli edifici perimetrali e vanno comunque posizionati lungo il loro perimetro, con il lato più lungo parallelo all'edificio o al lato della corte al quale sono più prossimi, in modo da non compromettere e lasciare il più possibile sgombra la parte centrale della corte (fig. 15).

E' ammesso l'accesso a box interrati attraverso pedane mobili inserite all'interno del corpo di fabbrica.

Per evitare di compromettere la fruibilità, l'unitarietà e il disegno degli spazi cortilizi, non sono considerate congrue rampe per l'accesso a parcheggi sotterranei che interferiscono con la continuità delle corti (fig. 16).

d. Vegetazione

E' auspicata la realizzazione di piccoli giardini e aree verdi interne agli isolati e agli ambiti cortilizi. In particolare qualora vi sia la presenza di muri ciechi o altri elementi dequalificanti, è consigliata la realizzazione di piccole aree verdi in adiacenza e la loro schermatura con elementi verdi (alberi e/o rampicanti).

La piantumazione di tali aree dovrà prevedere esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate (fig. 17). E' consigliato il trattamento dei muri di recinzione di altezza superiore ai due metri, con vegetazione rampicante.

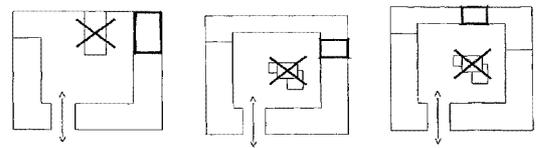


fig. 15

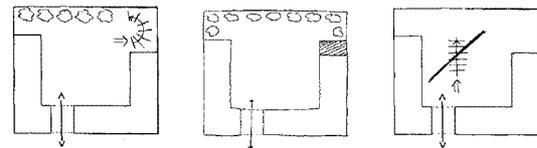


fig. 16

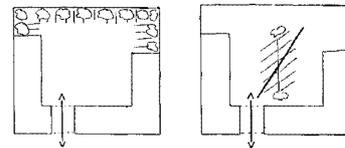


fig. 17

e. Recinzioni

Nei cortili è possibile ricavare giardini, orti e altre pertinenze di uso privato qualora siano garantiti i diritti di terzi, quando non ostacolano l'accessibilità pubblica e quando sono delimitati utilizzando recinzioni arboree, se necessario sorrette da una rete metallica, con una altezza non superiore a 120 cm. In ogni cortile devono essere utilizzate recinzioni di forma e materiali simili ed armonizzati.

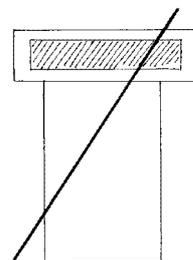
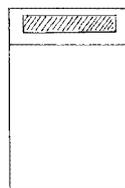
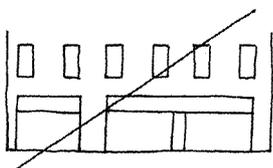
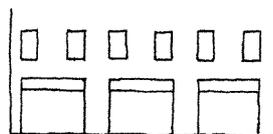
f. Androni e passi carrai

Le porte ed i portoni degli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzati in legno o ferro ed è sconsigliato l'impegno di altri materiali non tradizionali quali l'alluminio, l'acciaio inox, i metalli plastificati, il vetro rigato.

Le rampe e i gradini necessari per raccordare il piano stradale con il piano di calpestio devono essere realizzati all'interno degli edifici.

E' ammessa la possibilità di realizzare nuovi ingressi pedonali o carrai e/o di allargare quelli esistenti allo scopo di permettere l'accesso delle autovetture, ponendo particolare attenzione all'armonia con il disegno delle facciate.

A tale scopo il passo carraio deve mantenere l'allineamento con l'interasse delle bucatore sovrastanti o deve essere collocato simmetricamente alle finestre contigue ma adeguatamente distanziato da esse; se queste soluzioni non fossero possibili deve essere almeno allineato rispetto al loro margine destro o sinistro.



5. Elementi di complemento dello spazio aperto privato e della pubblica via

a. Insegne

Le insegne orizzontali non devono sporgere dal filo della parete, vanno collocate nel sovra-luce e devono essere illuminate dall'interno. Sono vietate le insegne a luce intermittente, o comunque insegne che possano recare danno a terzi o inquinamento luminoso.

Sono vietate insegne di grandi dimensioni, estese a più di una luce, o comunque non in armonia con il contesto (fig. 18).

Le insegne verticali a bandiera devono avere una sporgenza massima di 50 cm, devono preferibilmente essere allineate con il margine superiore della finestra e il loro margine inferiore non può essere più basso di 2,5 m dalla

fig. 18

quota della strada né avvicinarsi a meno di 4 m dagli incroci. Non sono ammesse soluzioni quali tendoni-insegna retroilluminati (fig. 19).

b. Illuminazione

L'illuminazione della pubblica via e degli ambiti aperti privati dovrà rispondere al criterio di massima integrazione nel contesto, attraverso l'utilizzo di punti luce di forme e materiali tradizionali, discreti nella forma e nelle dimensioni. Preferibilmente dovranno avere una luce calda e non violenta rivolta verso il basso, onde evitare l'inquinamento luminoso.

c. Tendoni e tettoie

E' ammessa la costruzione di una falda a copertura dell'ultimo ballatoio a condizioni che si utilizzino materiali e soluzioni il più discreti possibili (ad esempio: il ferro e il vetro) e non si pregiudichi la composizione dell'edificio. In ogni caso tali coperture avranno una inclinazione compresa fra il 30 e il 40% e non potranno avere una sporgenza superiore ai 120 cm. Sono ammessi tendoni, per la copertura parziale con strutture temporanee di terrazze o spazi privati ai piani terreni qualora siano in armonia con il contesto e di limitate dimensioni.

d. Cartelli pubblicitari e stradali

Forme e dimensioni dei cartelli pubblicitari all'interno del centro storico dovranno rispondere ai criteri di massima integrazione possibile con il contesto e non ostacolare la vista su elementi di pregio architettonico o ambientale.

I cartelli stradali dovranno essere di dimensioni ridotte e nel numero strettamente necessario, onde evitare un inutile inquinamento visivo.

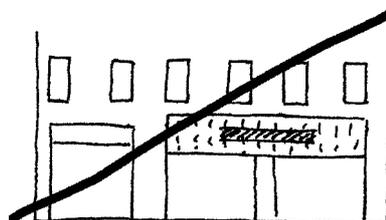
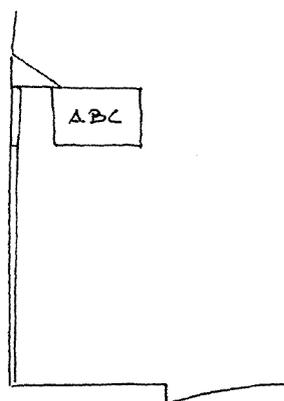


fig. 19