

7.7. - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

l'articolo è abrogato in conseguenza dello stralcio dell'art.15 -punto 3.4.

7.8 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (A)

1 - DESCRIZIONE

Gli interventi compresi in questa categoria sono i seguenti:

- a) ampliamento per realizzazione di servizi igienici;
- b) costruzione di garages esterni;
- c) ampliamento laterale mediante aggiunta di una sola unità modulare;
- d) completamento degli spazi intersiziali tra due schiere;
- e) raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio;
- f) sopraelevazioni.

2 - NORMATIVA

1. Gli interventi di ampliamento sono ammessi per gli edifici con grado di protezione 3, 4.
2. Vanno altresì richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG.
3. Si richiamano infine le indicazioni riportate nel capitolo 7 che in questo caso rivestono carattere orientativo.

7.9 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI

1 - DESCRIZIONE

Per le tipologie a corpo semplice, quando lo spessore dell'edificio è molto ridotto (inferiore ai 5.00 ml.), l'inserimento di strutture di servizio (servizi igienici, vano scale, ecc.) riesce difficoltoso.

Si può allora valutare la possibilità di realizzare un piccolo ampliamento sul retro, dove poter ubicare i servizi igienici, altri locali per disbrigo e ripostiglio, eventualmente le scale.

Fig. 44 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI
TIPOLOGIA MONOCELLULARE A/1

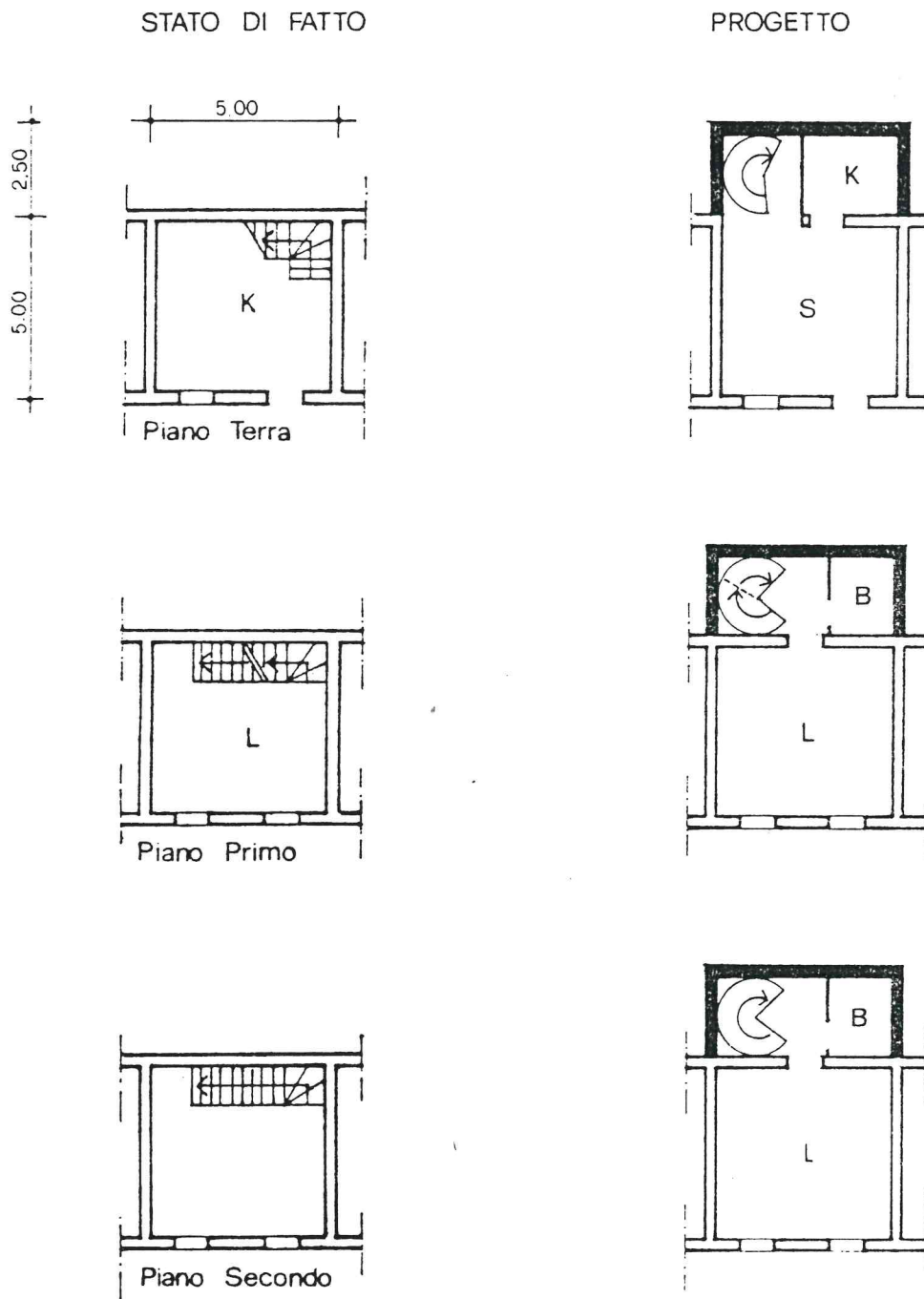


Fig. 45 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE A
CORPO SEMPLICE A/1

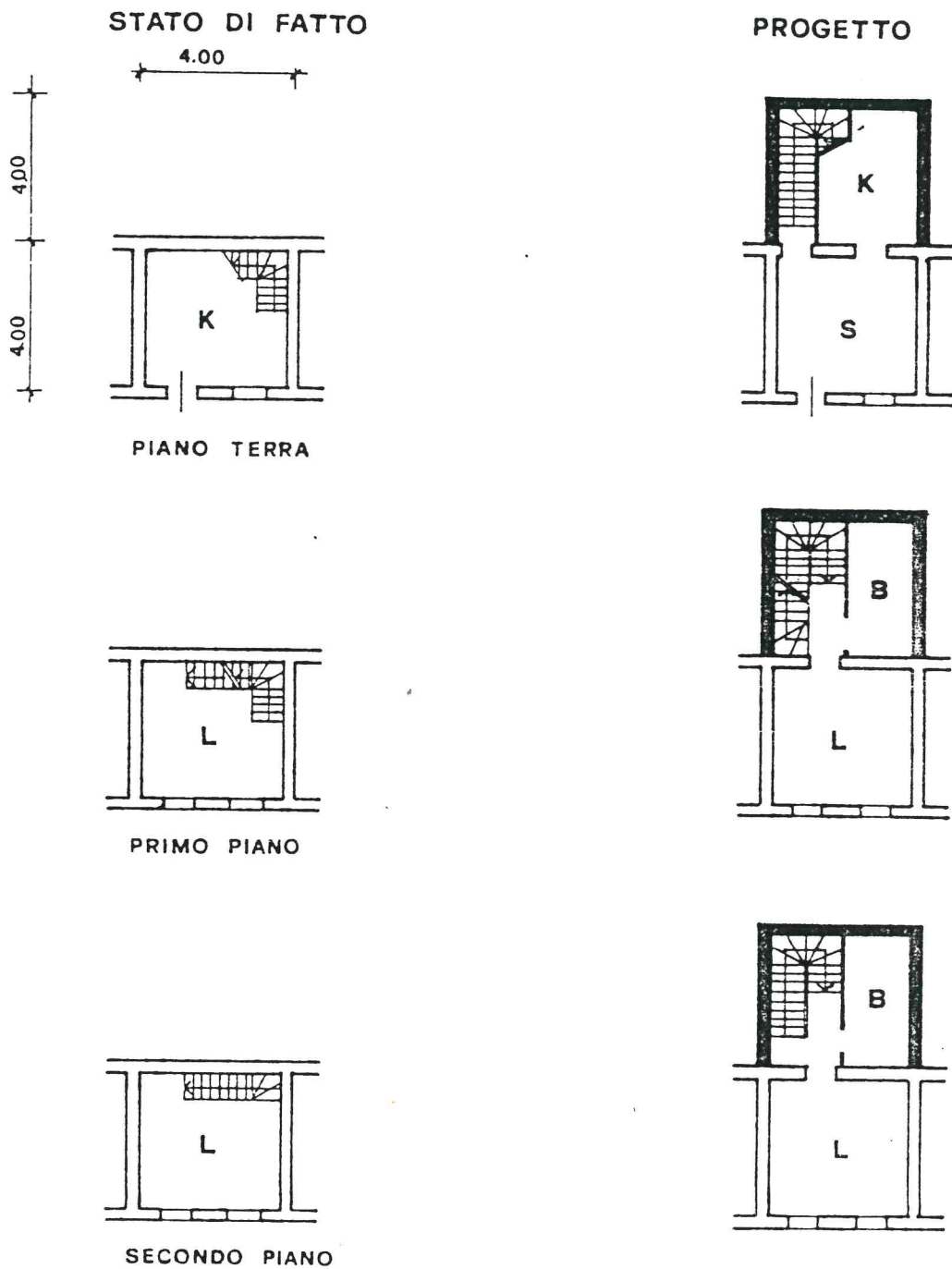


Fig. 46 - AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI
TIPOLOGIA MONOCELLULARE CON VANO SCALA A'/1

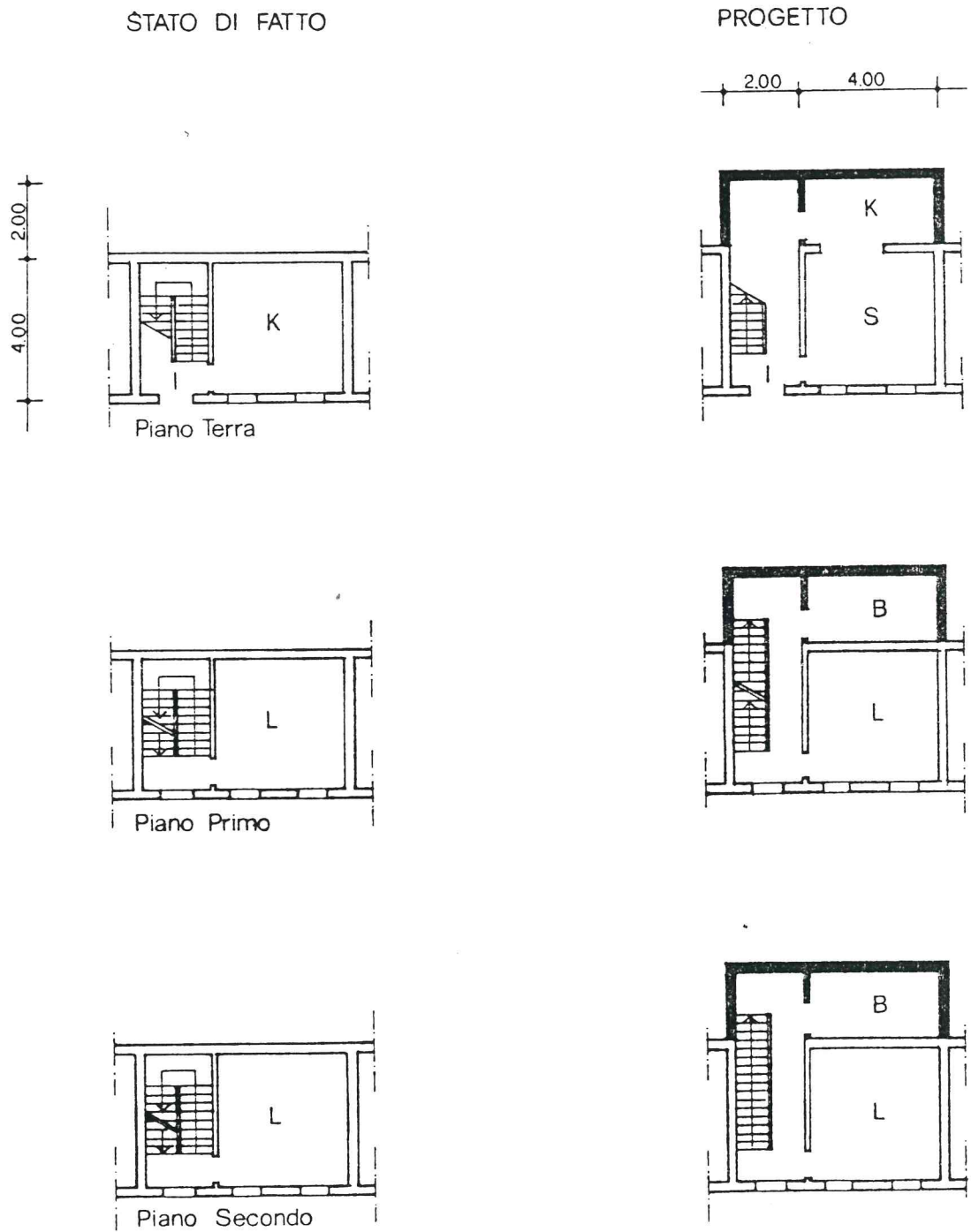


Fig. 47 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE A CORPO SEMPLICE
 CON VANO SCALE AFFIANCATO A'/1

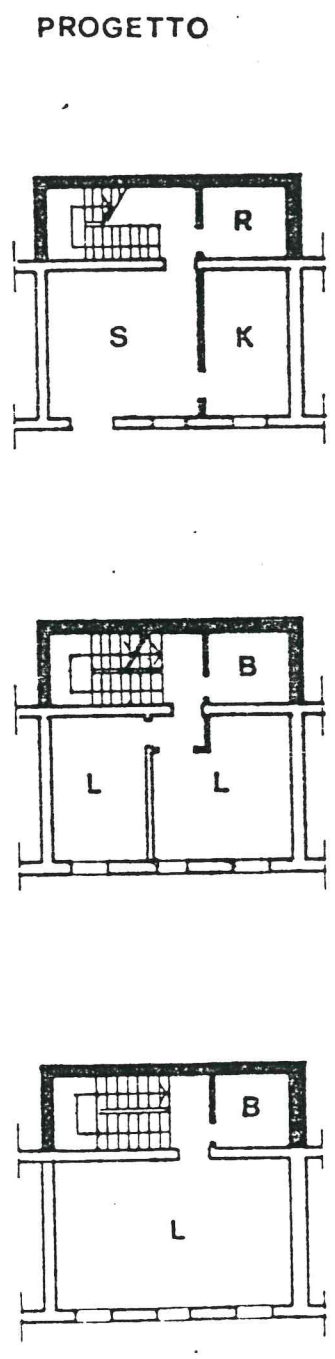
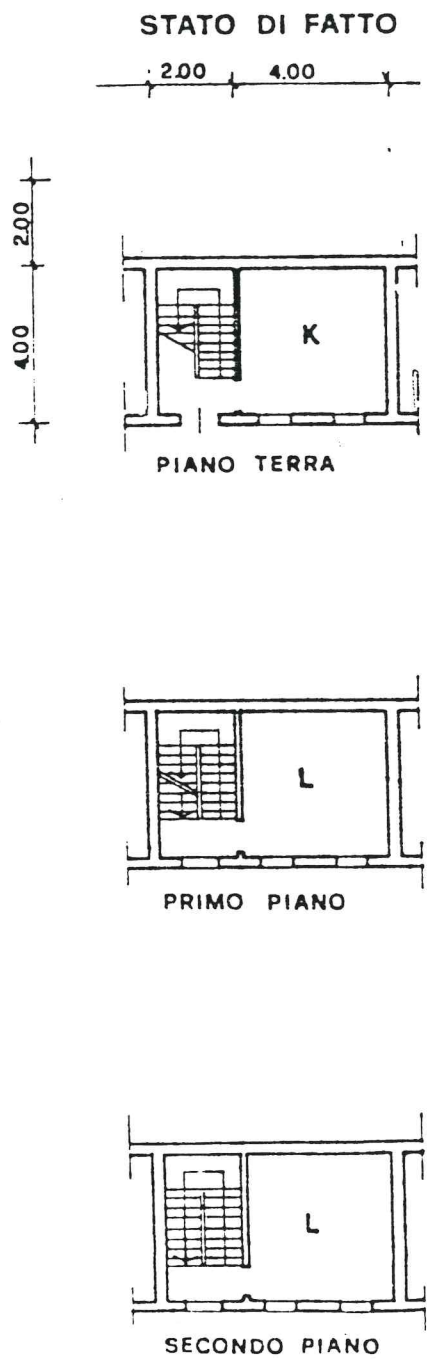
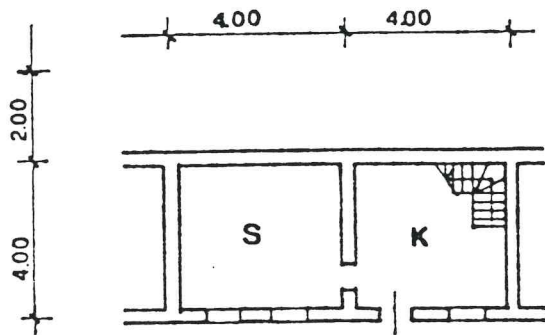
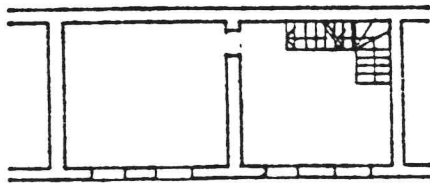


Fig. 48 - BICELLULARE A CORPO SEMPLICE B/1
CELLULA PASSANTE

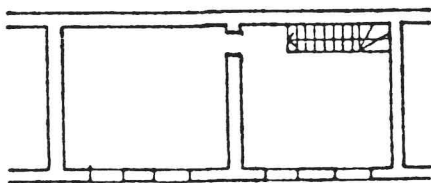
STATO DI FATTO



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

PROGETTO

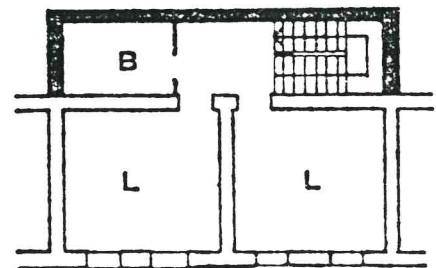
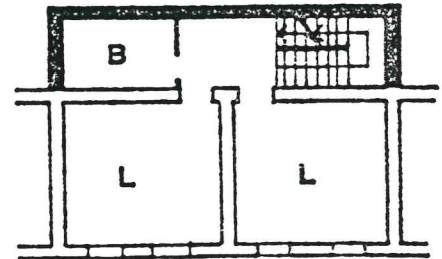
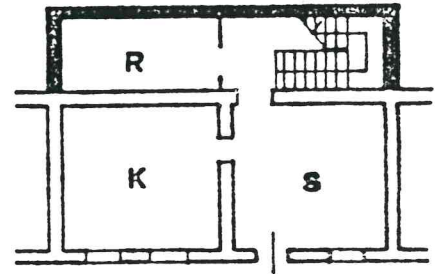


Fig. 49 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
 AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI
 TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE C/1

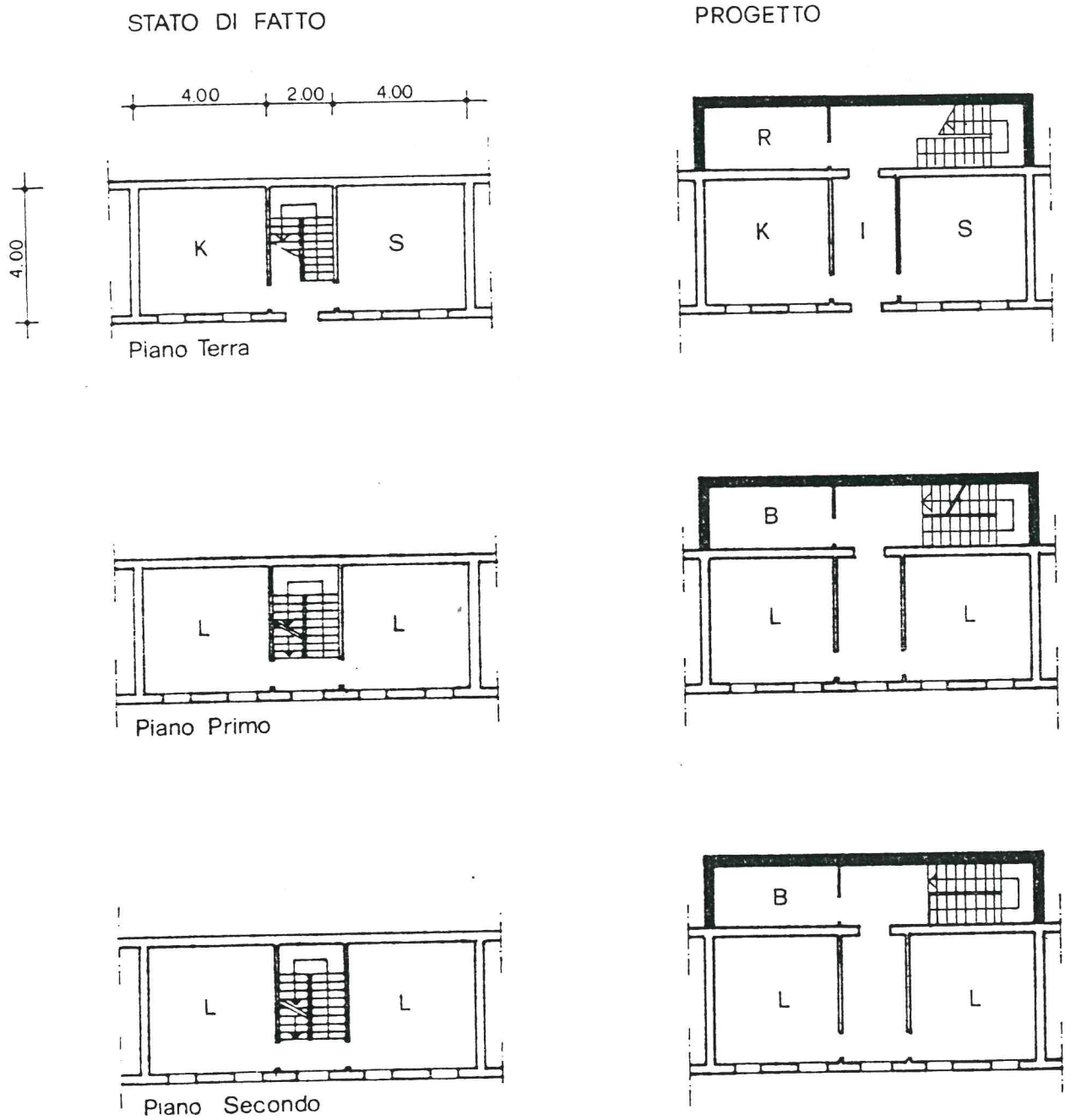
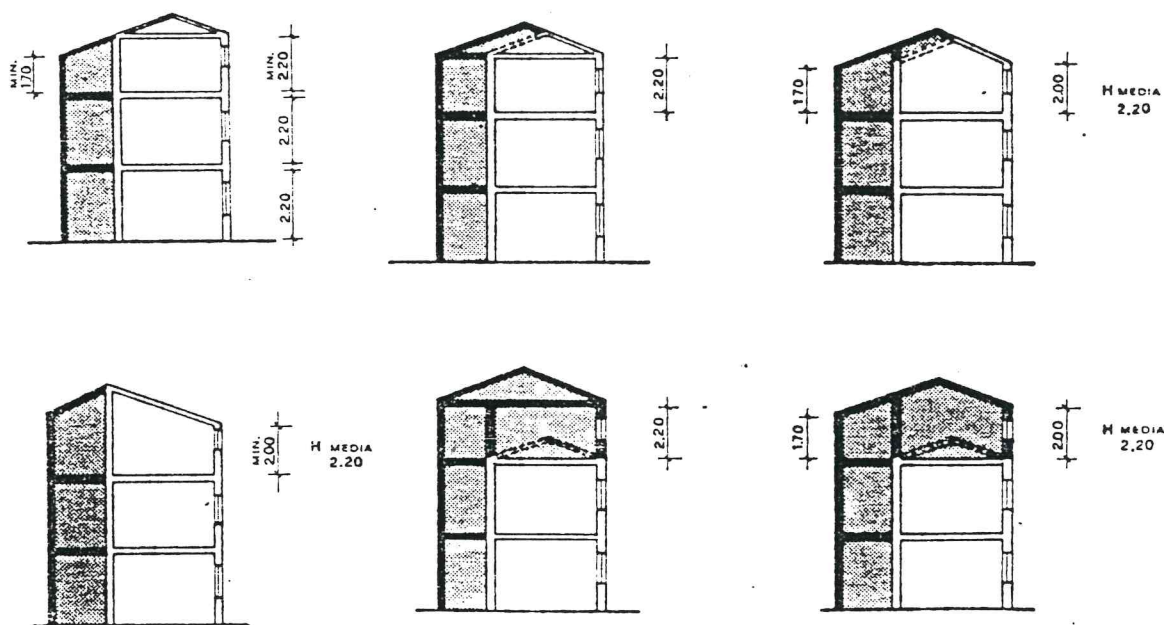


Fig. 50 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI BLOCCO
SERVIZI
- SEZIONI



In questo modo le stanze non vengono toccate e possono essere meglio utilizzate.

Naturalmente, l'ampliamento è possibile solamente quando il retro è libero; e quindi quando il percorso di impianto edilizio passa sul fronte anteriore dell'edificio.

2 - NORMATIVA

Nel caso di tipologia a corpo semplice, con profondità della cellula inferiore a 5.00 ml., e mancanti di servizi igienici o vano scale, è ammesso l'ampliamento; l'intervento è possibile solamente quando il percorso di impianto edilizio passa davanti all'edificio.

L'ampliamento va collocato sul retro dell'edificio, e può essere utilizzato esclusivamente per locali di servizio (servizi igienici, ripostigli, vano scale, ecc.).

Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale, con esclusione dei casi nei quali è ammessa la sopraelevazione.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 44, 45, 50 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE (A/1)

Nel caso di corpi di fabbrica di spessore ridotto (inferiore a 5.00 ml.) l'intervento può essere utilizzato anche per realizzare una nuova scala (del tipo a chiocciola); ciò consente di liberare dalla presenza della scala interna l'unico vano abitabile.

- Fig. 46, 47, 50 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE CON VANO SCALA (A'/1)

Viene modificata la scala (da due rampe ad una rampa unica), mentre nell'ampliamento può essere ricavato un cucinino al P.T., ed i servizi igienici ai piani superiori.

- Fig. 48, 49, 50 - TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE (B/1)

Anche in questo caso il vano scale viene spostato nel nuovo ampliamento, dove viene pure ricavato un ripostiglio (o altro vano) al P.T., ed i servizi igienici ai piani superiori.

7.10 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- COSTRUZIONE DI GARAGES ESTERNI

1 - DESCRIZIONE

Quando non è possibile utilizzare il piano terra degli edifici o strutture precarie esistenti, il garage può essere ricavato nella area di pertinenza degli edifici.

E' importante che la nuova costruzione non sia in contrasto con l'ambiente, e sia quindi realizzata con tipologie e materiali tradizionali.

2 - NORME PARTICOLARI

L'intervento è ammesso qualora non sia possibile utilizzare le modalità riportate nel precedente capitolo 7.3.

Vanno rispettate le norme urbanistiche previste nel capitolo 6.3. Non sono ammesse le costruzioni prefabbricate, in calcestruzzo o in lamiera.

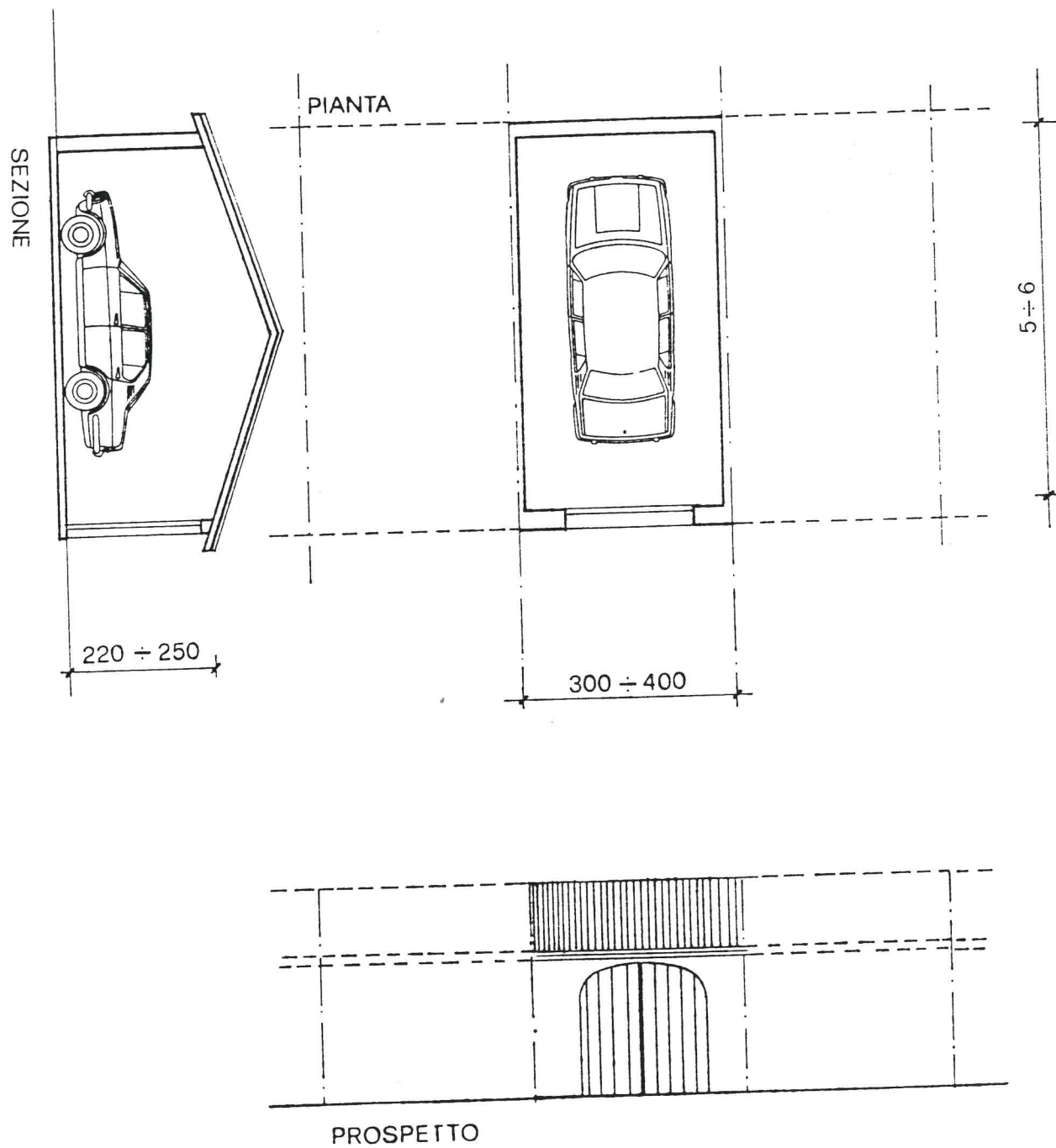
3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 51 - GARAGES ESTERNI

Viene illustrato un progetto tipo, che può servire per garages, come pure per altri annessi alla residenza (deposito attrezzi, magazzino, lavoro, ecc.).

L'elemento singolo può essere accoppiato con altri simili, per formare un complesso a schiera.

Fig. 51 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
COSTRUZIONE DI GARAGES ESTERNI



7.11 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- AMPLIAMENTO LATERALE MEDIANTE AGGIUNTA DI UNA UNITA' MODULARE

1 - DESCRIZIONE

L'intervento serve per ampliare gli alloggi più piccoli, per adeguarli alla crescita del nucleo familiare; riguarda quindi solamente le tipologie sviluppate su un unico modulo (specialmente le A/1, A'/1, A/1.1, A'/1.1, A/1.2, A'/1.2, in misura minore A/2, A'/2, A/2.1, A'/2.1).

E' possibile solamente per le abitazioni che si trovano nelle testate delle schiere, per le quali è possibile l'ampliamento mediante l'aggiunta di un solo modulo.

Si ottengono così le tipologie sviluppate su due moduli, bicellulari o quadricellulari:

- | | |
|-----------|-------|
| a) A/1 | B/1 |
| b) A'/1 | C/1 |
| c) A/1.1 | B/1.1 |
| d) A'/1.1 | C/1.1 |
| e) A/1.2 | B/1.2 |
| f) A'/1.2 | C/1.2 |
| g) A/2 | B/2 |
| h) A'/2 | C/2 |
| i) A/2.1 | B/2.1 |
| l) A'/2.1 | C/2.1 |

L'intervento non può comunque essere utilizzato per realizzare nuove unità immobiliari.

2 - NORME PARTICOLARI

L'intervento si applica alle tipologie A/1, A'/1, A/1.1, A'/1.1, A/1.2, A'/1.2, A/2, A'/2, A/2.1, A'/2.1, purchè si trovino alle estremità di aggregati edilizi a schiera. Può essere aggiunto un solo modulo di larghezza, con lo stesso numero di cellule (una o due) dell'abitazione preesistente.

7.12 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- COMPLETAMENTO DEGLI SPAZI INTERSIZIALI TRA DUE SCHIERE

1 - DESCRIZIONE

Tra schiere vicine e coassiali si trova talora uno spazio residuo non utilizzato.

Nel caso di grave disagio abitativo, può essere consentito il collegamento tra le due schiere adiacenti.

2 - NORMATIVA

Il completamento degli spazi intersiziali tra due schiere è ammesso solamente come ampliamento degli alloggi contigui e lo spazio rimanente sia inferiore ai 10 m.

L'intervento di ampliamento è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

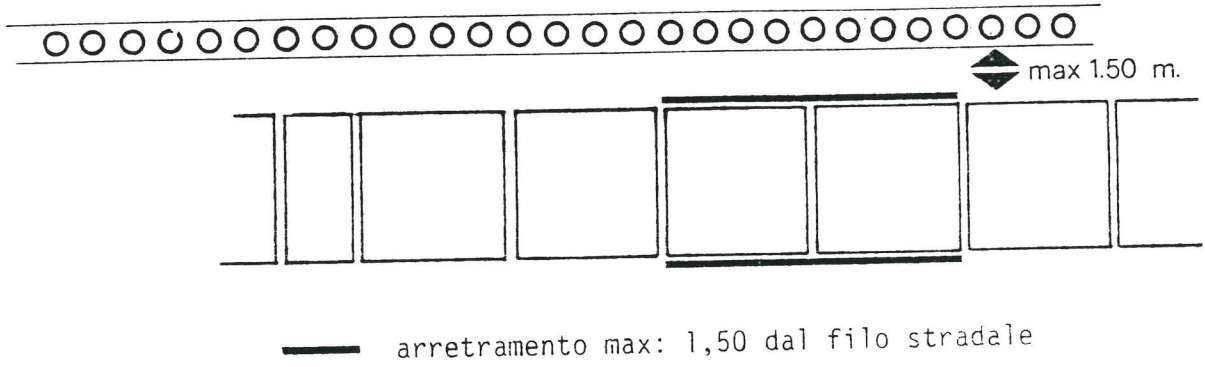
- 1) L'ampliamento deve essere relazionato al percorso esistente secondo le modalità previste nel capitolo 6.2, paragrafo 2 e fig. 29.
- 2) L'ampliamento deve rispettare gli allineamenti esistenti, con le possibilità di modifica previste nella fig. 52.
- 3) L'altezza dell'ampliamento deve rispettare i limiti previsti dalle N.T.A. del P.R.G.; lo sfalsamento rispetto gli edifici contigui deve essere come massimo di un piano.
- 4) L'ampliamento non deve interrompere eventuali percorsi di collegamento ai fondi, i collegamenti possono essere inseriti nell'edificio mediante un elemento passante, coperto con volta o solaio.

3 - RIFERIMENTI

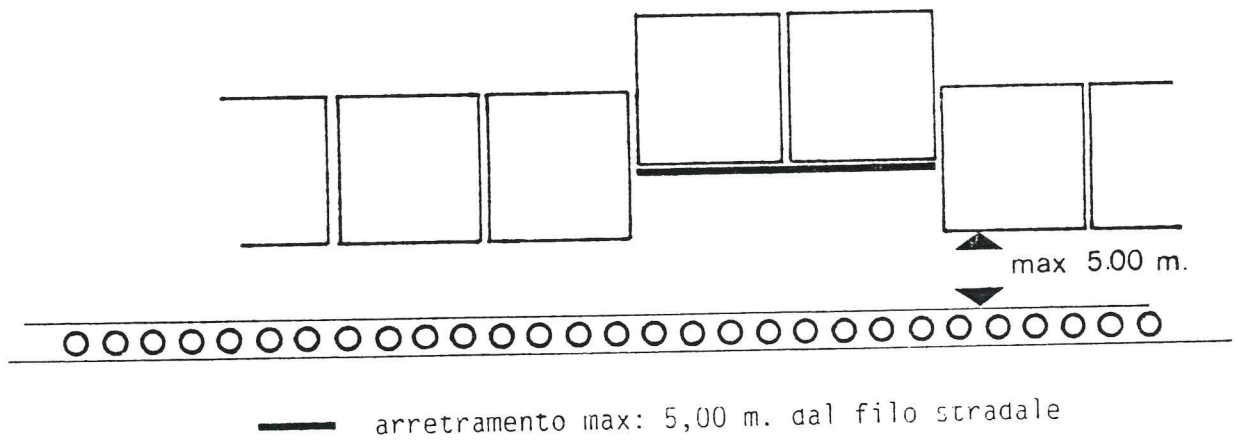
Fig. 52 - RAPPORTO DEGLI AMPLIAMENTI RISPETTO AI PERCORSI

Fig. 52 - AMPLIAMENTO E COMPLETAMENTO DELLE SCHIERE
NUCLEO IN LINEA

1- PERCORSO DI IMPIANTO PASSANTE SUL RETRO DELL'EDIFICIO



2- PERCORSO DI IMPIANTO PASSANTE DAVANTI ALL'EDIFICIO



7.13 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- RADDOPPIO DELLO SPESSORE DA CORPO SEMPLICE A CORPO DOPPIO

1 -

2 -

7.14 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- SOPRAELEVAZIONI

1 - DESCRIZIONE

Per le motivazioni, si richiama quanto detto al precedente paragrafo 7.11.

La sopraelevazione è possibile solamente nel caso di edifici con altezza notevolmente inferiore alla media (uno o due piani), oppure per quelli già dotati di soffitta praticabile (quindi con finestre per l'areazione), ma non abitabile.

Le altezze definitive non devono superare quelle medie riscontrabili nella zona, ed in ogni caso i 3 piani abitabili, e comunque i 9 metri.

2 - NORME PARTICOLARI

1-

La sopraelevazione è ammessa solamente nei seguenti casi:

- a) edifici di uno o due piani, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un piano;
- b) edifici con soffitta praticabile, ma non abitabile, per i quali è ammessa la sopraelevazione, in modo da ricavare un piano abitabile al posto della soffitta; non si possono comunque superare i 3 piani abitabili.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 53 - SOPRAELEVAZIONI

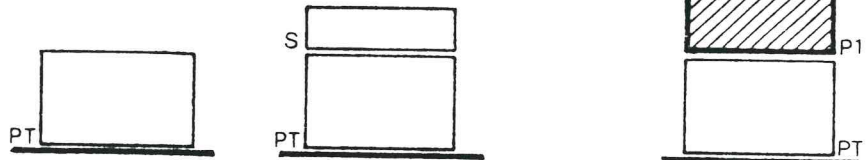
In ogni caso va salvaguardata la partitura delle aperture di facciata nonché le eventuali aperture originarie del granaio.

Fig. 53 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
SOPRAELEVAZIONI

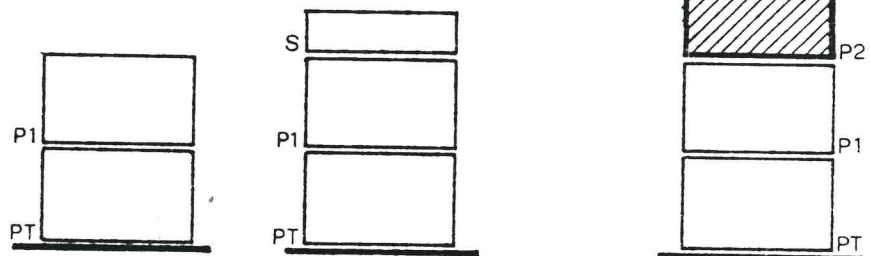
STATO DI FATTO

PROGETTO

1) FABBRICATO A UN PIANO SENZA E CON SOFFITTA PRATICABILE



2) FABBRICATO A DUE PIANI SENZA E CON SOFFITTA PRATICABILE



SOPRAELEVAZIONI

7.15 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO (NE/1)

1 - DESCRIZIONE

1. Questa categoria comprende i seguenti interventi:

- a) completamento di schiere esistenti, mediante l'inserimento di nuovi edifici negli spazi intersiziali:
- b) nuove costruzioni con prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche.

2. Più che proporre progetti-tipo, si vuole suggerire un metodo basato sulla predisposizione di un abaco delle tipologie di progetto.

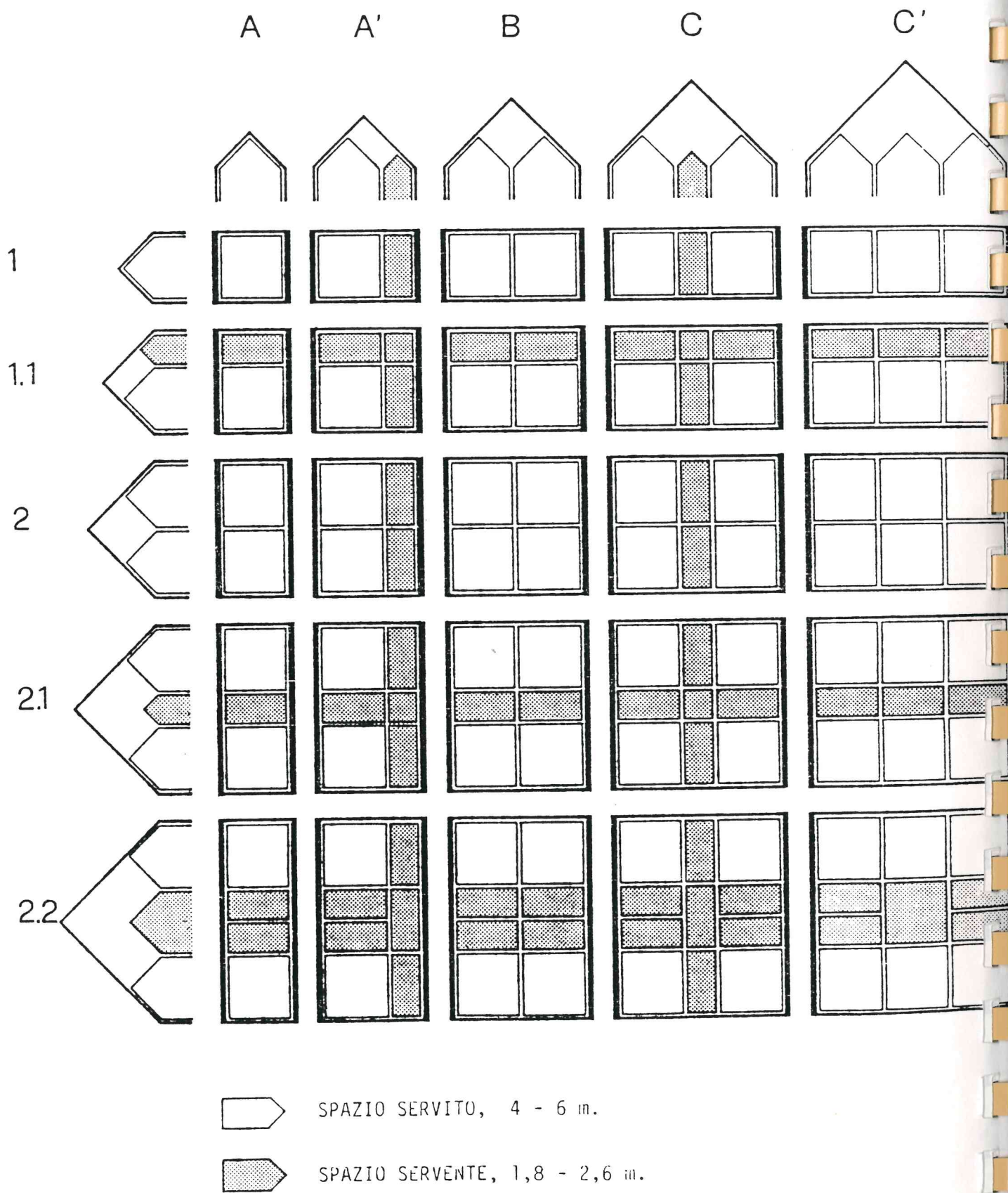
L'abaco riprende gli schemi di organizzazione interna degli edifici di interesse storico-ambientale, riproponendo le combinazioni più frequenti tra spazi serviti (stanze) e spazi di servizio (atri, corridoi, vano scale, ecc.).

La scelta del tipo più idoneo va eseguita tenendo conto:

- a) delle prescrizioni del PRG relativa agli ambiti di edificazione;
- b) dei vincoli dello stato di fatto (confini di proprietà, limiti fisici, ecc.);
- c) dei riferimenti progettuali costituiti dalle tipologie storico-ambientali più vicine.

L'uso dell'abaco garantisce il controllo del posizionamento degli elementi invarianti dell'edificio (murature portanti, vano scale, ecc.) e dell'organizzazione degli spazi funzionali (stanze + spazi di servizio); questi a loro volta determinano (o almeno condizionano) gli elementi di prospetto (partiture dei fori, posizione dei solai, ecc.).

Fig. 54 - ABACO DELLE TIPOLOGIE DI PROGETTO



Ne consegue un inserimento corretto del nuovo edificio all'interno del tessuto urbano preesistente, ed un rapporto coerente con le adiacenti tipologie di interesse storico-ambientale. Qualora l'intervento interessi solo una parte dell'ambito di edificazione, occorre controllare che la parte rimanente possa essere convenientemente utilizzata; ciò mediante l'uso della griglia modulare illustrata nel capitolo 6.2 paragrafo 6.2.1.

3. Per gli edifici produttivi, l'ampia casistica funzionale e formale è tale da non consentire comunque una tipizzazione. Si ritiene che un elemento fondamentale che connota questi edifici nel paesaggio agrario, sia la sagoma. Pertanto si dovranno riproporre tetti a falda con caratteristiche analoghe a quelle dei rustici esistenti.

2 - NORME GENERALI

1. Gli interventi previsti ai due precedenti paragrafi sono ammessi solamente nel rispetto delle indicazioni riportate nelle tavole del P.R.G.

2. Le indicazioni del presente punto 2 devono ritenersi orientative nel caso che gli interventi previsti dal P.R.G. vengano realizzati mediante piano attuativo esteso all'intero comparto; devono invece ritenersi prescrittive nel caso che gli interventi previsti dal P.R.G. vengano realizzati direttamente, mediante concessione edilizia riferita almeno ad una unità minima di intervento, o intervento stralcio riferito ad una parte della unità minima di intervento.

In questo secondo caso va utilizzato l'abaco delle tipologie, di cui devono ritenersi prescrittivi il posizionamento delle murature perimetrali e l'organizzazione degli spazi di vita; sono invece orientativi la distribuzione interna, la localizzazione del vano scala, il posizionamento dei fori esterni.

Nel caso di intervento edilizio stralcio, che interessi solo una parte dell'unità minima di intervento, nel progetto deve essere verificata la possibilità di utilizzare convenientemente la parte rimanente, mediante l'uso della griglia modulare illustrata nel capitolo 6.2.

3. Dovranno in ogni caso essere rispettati tutti i limiti massimi (densità fondiaria, altezze e distanze) fissati dal PRG.
4. I nuovi annessi rustici dovranno avere il tetto a falde inclinate con pendenza superiore al 30%.