

7 - NORMATIVA EDILIZIA

PREMESSA

Anche per quanto riguarda gli interventi edilizi, vanno mantenute le "regole" costruttive tradizionali.

Dal punto di vista normativo, le prescrizioni del presente capitolo fanno riferimento alle tipologie d'intervento, previste dall'art. 11 delle NTA del PRG.

Per ogni tipologia d'intervento vengono definiti contenuti, condizioni, vincoli; validi per tutte le tipologie edilizie.

Per le tipologie edilizie prevalenti vengono presentati, a titolo esemplificativo del "Progetti di riferimento", che rappresentano alcune delle possibili ipotesi progettuali, in applicazione della normativa; essi devono considerarsi solamente orientativi.

7.1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (MS, RS)

1 - DESCRIZIONE

1. Questa categoria comprende gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria nel rispetto dell'assetto volumetrico, dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo esistente.
2. Sono compresi in questa categoria i seguenti interventi:
 - a) inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo;
 - b) realizzazione di garages mediante l'utilizzo del piano terra degli edifici o di altre strutture preesistenti.

2 - NORME GENERALI

- 1) Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere eseguiti su ogni edificio.
Sono obbligatori per gli edifici con grado di protezione 1), secondo le indicazioni riportate alla scala di ogni edificio nelle tavole del PRG.
- 2) Gli interventi di inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo e la realizzazione di garages mediante l'utilizzo dei piani terra degli edifici, possono essere eseguiti sugli edifici con grado di protezione 2) 3) 4).
- 3) Vanno altresì richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG.
- 4) Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche, deve essere mantenuta la struttura dell'impianto tipologico originario, in particolare i setti murari portanti.

Può essere invece variato l'assetto distributivo interno, mediante l'inserimento dei servizi o configurando una diversa distribuzione dei vani.

Devono essere altresì conservati i prospetti esterni, in particolare per quanto riguarda le partiture dei fori (porte e finestre), i serramenti, il manto di copertura, i materiali di finitura, gli elementi funzionali e decorativi tradizionali.

Vanno eliminate le eventuali aggiunte o manomissioni, contrastanti con le caratteristiche originarie dell'edificio.

L'edificio può essere riusato funzionalmente, inserendo nuove funzioni, purchè compatibili con la tipologia edilizia originaria; le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle riportate dalle NTA del PRG per le zone residenziali.

7.2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- INSERIMENTO DEI SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO

1 - DESCRIZIONE

Il cambiamento delle condizioni di vita, ma soprattutto le modificazioni intervenute nei nuclei familiari, richiedono l'adeguamento delle strutture edilizie alle nuove esigenze.

Le modifiche più frequenti riguardano:

- la dotazione di servizi igienici più adeguati;
- l'ampliamento della zona giorno, un tempo limitata alla sola cucina, mediante l'introduzione di spazi di soggiorno e di studio;
- una più marcata differenziazione della zona notte, costituita da stanze di dimensioni standardizzate, tutte a due letti, che ora si vorrebbe più flessibile, con stanze sia a uno che a due letti.

2 - NORME PARTICOLARI

L'intervento è ammesso per tutte le tipologie edilizie.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 32 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE (A/1)

Il vano servizi viene ricavato al primo piano, suddividendo il vano esistente, e ricavando altresì una camera ad un letto.

- Fig. 33 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE CON VANO SCALE (A'/1)

L'intervento è analogo a quello descritto in precedenza.

- Fig. 34 - TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE (C/1)

Il vano servizi può essere ricavato a lato della scala (utilizzando per gli scarichi il muro del vano scala) riducendo le dimensioni di una delle camere al piano superiore, che diventa ad un letto.

L'operazione può essere ripetuta, se necessaria, su tutti i piani superiori.

- Fig. 35 - TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO DOPPIO CON VANO SCALE TRASVERSALE AL FRONTE PRINCIPALE (A'/2)

Il vano servizi viene ricavato utilizzando la parte anteriore del vano scale.

L'operazione può essere ripetuta, se necessaria, su tutti i piani superiori.

Al piano terra la stanza sul retro, generalmente adibita a dispensa o ripostiglio, può essere riutilizzata contestualmente a quella sul fronte principale, come sistema cucina-pranzo e soggiorno.

Fig. 32 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISSANAMENTO CONSERVATIVO
INSERIMENTO SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO
A/1 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE

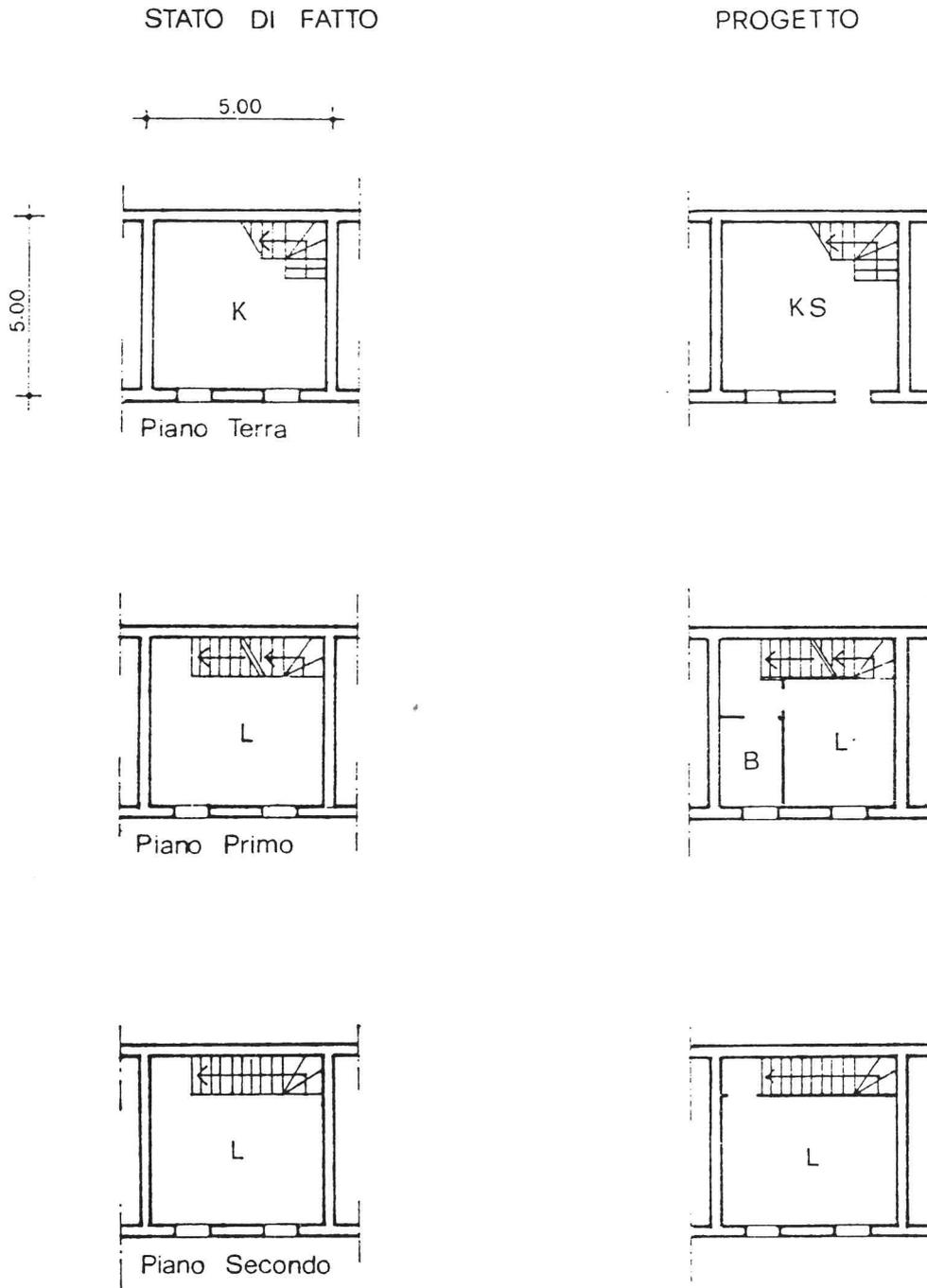


Fig. 33 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISSANAMENTO CONSERVATIVO
 INSERIMENTO SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO
 A'/1 - TIPOLOGIA MONOCELLULARE CON VANO SCALA

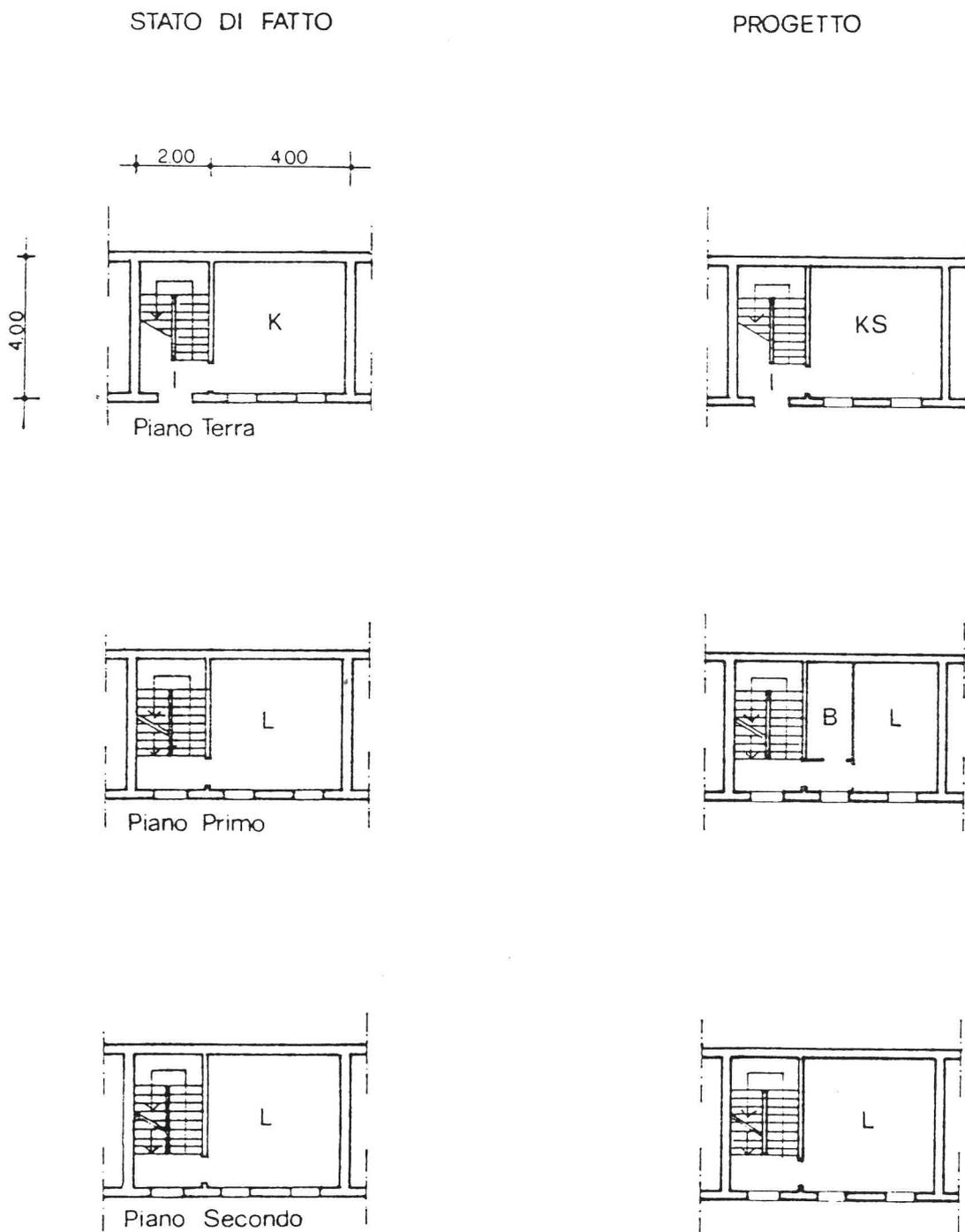


Fig. 34 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISSANAMENTO CONSERVATIVO
 INSERIMENTO SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO
 C/1 - TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE

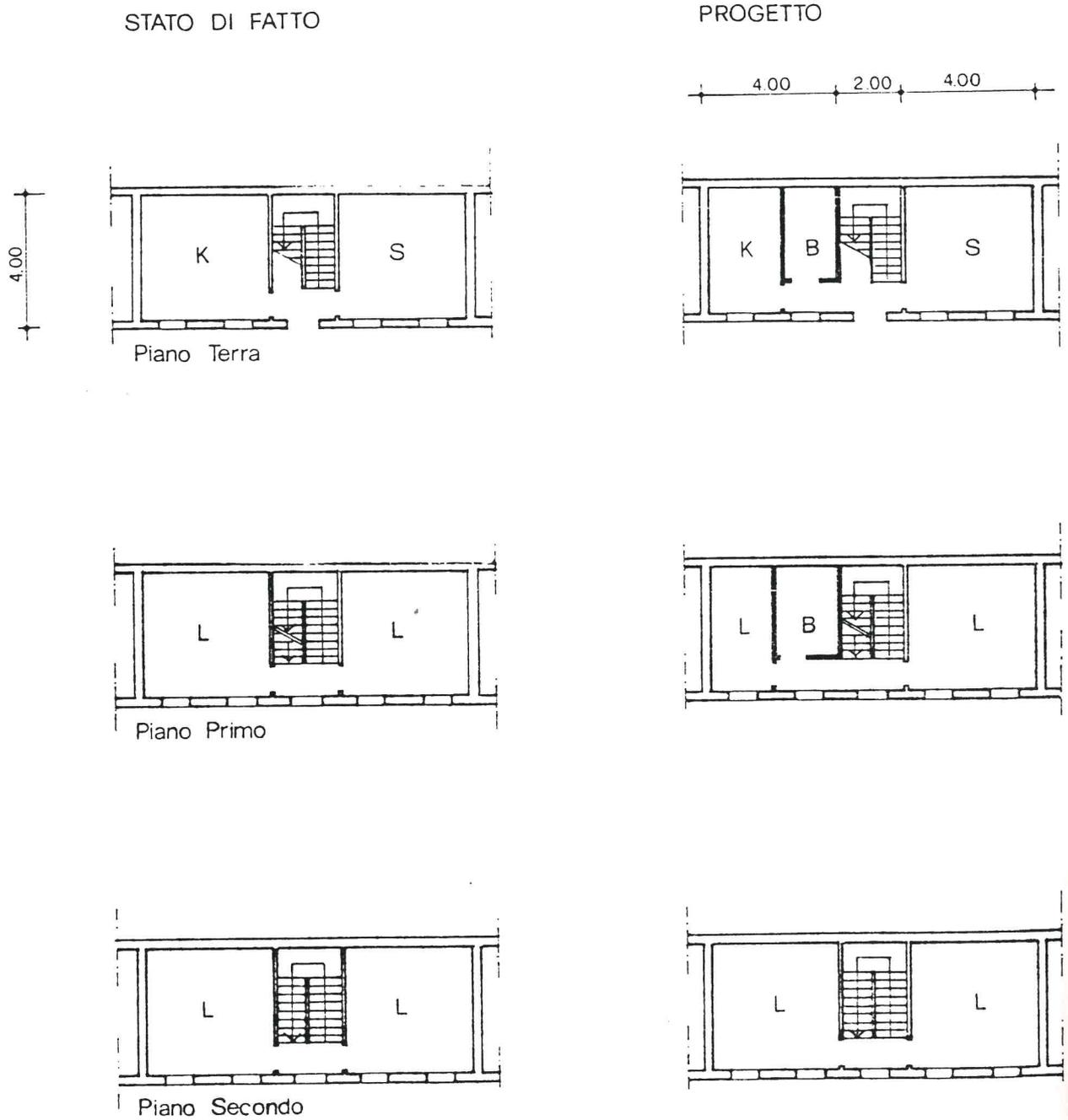
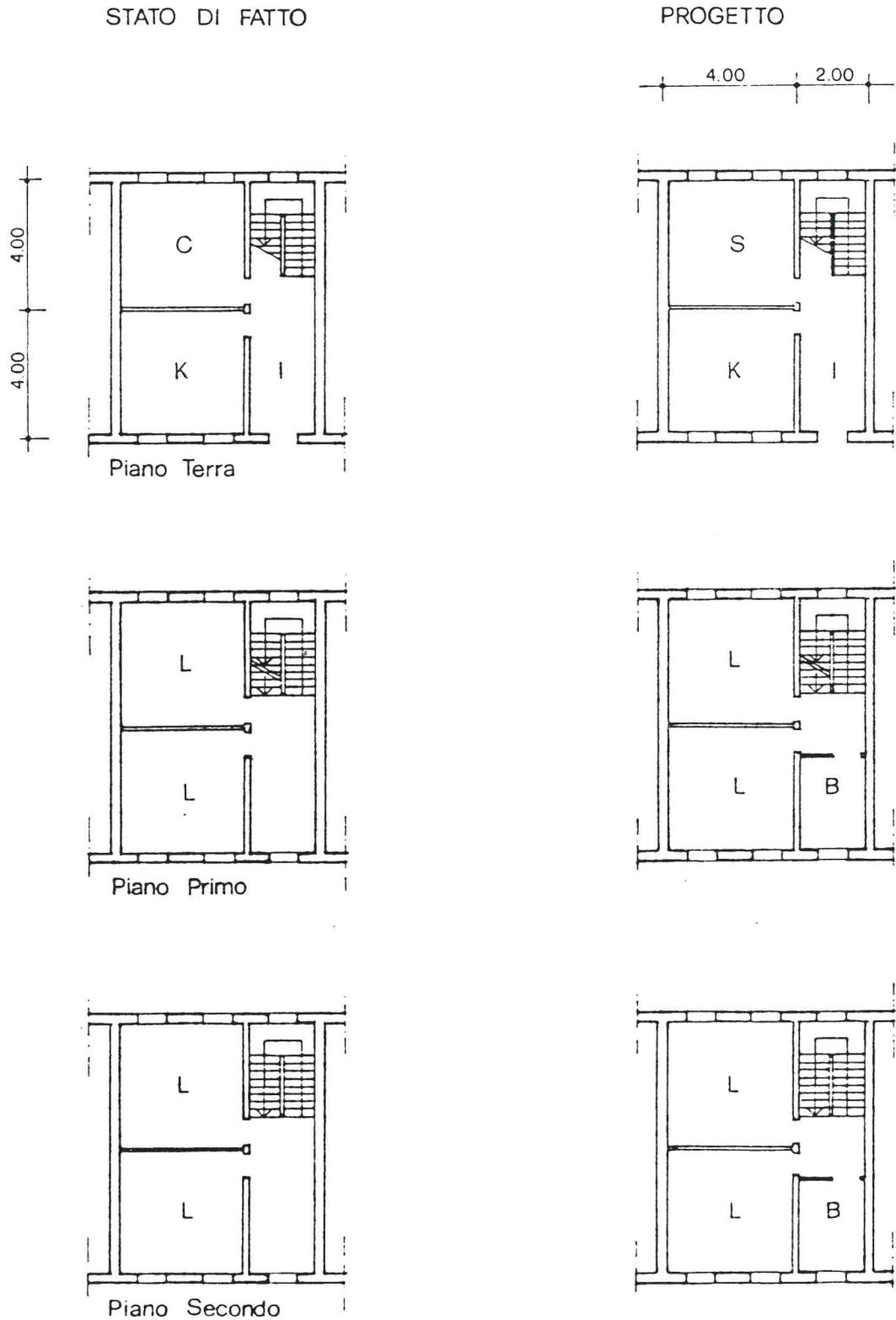


Fig. 35 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISSANAMENTO CONSERVATIVO
 INSERIMENTO DI SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO
 A'/2 - TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO DOPPIO (L = 6.00 ml.)



7.3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- REALIZZAZIONE DI GARAGES MEDIANTE L'UTILIZZO DEL PIANO TERRA DEGLI EDIFICI O DI ALTRE STRUTTURE PREESISTENTI

1 - DESCRIZIONE

Un altro problema importante e di difficile soluzione è quello dei garages; soprattutto nei complessi a schiera, dove non c'è spazio vicino all'abitazione.

La tendenza è quella di utilizzare il piano terra degli edifici, oppure costruirli esternamente in corpi di fabbrica isolati.

La prima ipotesi comporta notevoli difficoltà ed inconvenienti.

Bisogna innanzitutto verificare se il percorso d'impianto è carrabile oppure no; ma, anche nel caso che lo sia, occorre valutare attentamente se sia opportuno inserire il traffico automobilistico (anche se limitato ai soli residenti), in spazi che sono nati e funzionano prevalentemente come percorsi pedonali, o al massimo per i mezzi agricoli.

In secondo luogo, l'apertura del foro per il garage introduce una dimensione fuori scala rispetto al sistema dei fori esistenti, alterando il prospetto dell'edificio.

L'operazione è quindi ritenuta ammissibile in questi casi:

- 1) Se il piano terra è utilizzato come rustico (stalla, deposito, ecc.), ed è quindi già dotato di un portone di larghezza adeguata.
- 2) Se nell'area di pertinenza dell'edificio, raggiungibile da veicoli attraverso percorsi di collegamento, vi sono rustici o strutture precarie preesistenti.
- 3) Nel caso di tipologie a corpo doppio, purchè siano servite sul fronte principale dal percorso di impianto; in questo caso una delle stanze sul retro può essere adibita a garage, sempre che sia possibile l'accesso mediante un percorso di collegamento.

L'intervento non è consigliabile per le tipologie a corpo semplice, perchè, sottraendo una stanza, si viene a snaturare l'uso del piano terra.

Lo stesso dicasi per le tipologie servite sul retro dal percorso di impianto edilizio; in quanto in questo caso se il garage viene realizzato sul retro diventa visibile dal percorso d'impianto; mentre se fosse ricavato sul fronte principale sarebbe motivo di grave alterazione dei prospetti.

L'utilizzo del fronte principale del piano terra può essere consentito solo in casi eccezionali, quando la situazione orografica o l'assetto della proprietà non consentano la costruzione di garages esterni, sul retro o laterali all'edificio principale.

2 - NORME PARTICOLARI

E' ammessa la trasformazione del piano terra o seminterrato da stalla o deposito a garage, purchè il percorso di impianto edilizio sia carrabile.

Le dimensioni e la forma del nuovo portone devono rispettare le indicazioni del capitolo 8.

E' ammessa altresì la trasformazione a garage di rustici o strutture provvisorie (legnaie, depositi, ecc.), contigui od antistanti all'edificio, purchè il percorso di impianto edilizio sia carrabile.

Devono essere mantenute le caratteristiche ed i materiali preesistenti, purchè congrue con l'ambiente; in alternativa i garages vanno realizzati secondo le indicazioni del capitolo 6.3, A/2, A'/2, B/2, C/2, C'/2, A/2.1, A'/2.1, B/2.1, C/2.1, C'/2.1.

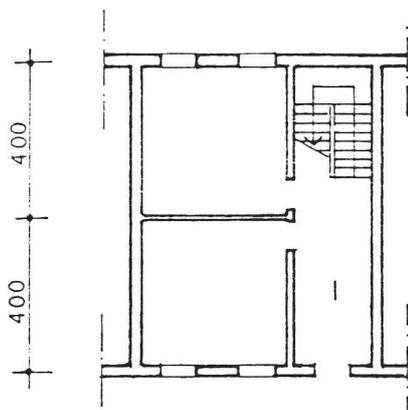
E' ammessa infine, per le tipologie A/4, A/5, A/6, A/7, la realizzazione di garages interni, occupando i vani sul retro dell'edificio, solo nel caso che il percorso d'impianto edilizio passi davanti al fronte principale dell'edificio; e sempre che l'area di pertinenza sia raggiungibile da un percorso di collegamento che permette il passaggio dei veicoli.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

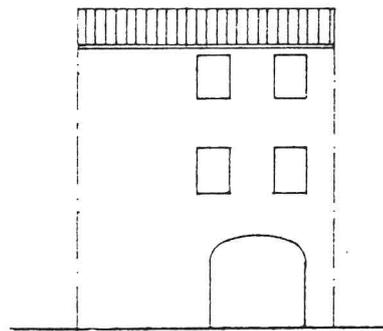
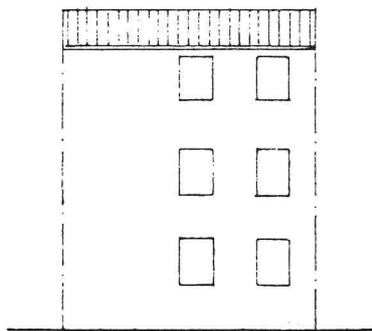
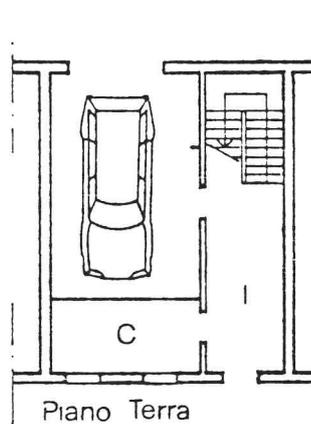
Fig. 36 - REALIZZAZIONE DI GARAGES MEDIANTE L'UTILIZZO DEL PIANO TERRA DEGLI EDIFICI.

Fig. 36 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISSANAMENTO CONSERVATIVO
REALIZZAZIONE DI GARAGES MEDIANTE L'UTILIZZO DEL PIANO
TERRA DEGLI EDIFICI

STATO DI FATTO



PROGETTO



Prospetto sul retro

7.4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

1 - DESCRIZIONE

1. Questa categoria comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1), ripristino tipologico (RTE/2), ristrutturazione edilizia totale (RTE/3), così come precisati nell'art. 11 delle NTA del PRG, mantenendo il volume e la sagoma dell'edificio esistente, e nel rispetto delle prescrizioni del presente allegato.
2. Sono compresi in questa categoria i seguenti interventi:
 - a) modifica e ricomposizione delle unità immobiliari;
 - b) riuso residenziale di rustici incorporati o contigui all'edificio principale.

2 - NORME GENERALI

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano agli edifici con grado di protezione 2, 3, 4, secondo le indicazioni riportate alla scala di ogni edificio nelle tavole del PRG.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA, del PRG.
3. Si richiamano infine le indicazioni riportate nel capitolo 7.2, che in questo caso, rivestono carattere orientativo.

7.5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- MODIFICA E RICOMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1 - DESCRIZIONE

L'intervento può riguardare le tipologie più grandi (A'/2, C/2, in misura minore le C'/2).

Queste tipologie già in origine erano concepite per ospitare più nuclei familiari, appartenenti alla stessa famiglia patriarcale, alloggiati in un appartamento per piano, con il vano scale in comune.

L'esigenza di una maggiore "privacy" e la frammentazione dell'assetto proprietario porta a ricavare un alloggio per piano, con vano scale disimpegnato.

Per molti edifici, non più abitati stabilmente, ma solo stagionalmente, dai vecchi o dai nuovi proprietari si pone altresì l'esigenza di ricavare dei minialloggi, da usare per le vacanze.

2 - NORME PARTICOLARI

L'intervento è ammesso per le tipologie A'/2, C/2, C'/2.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 37 - TIPOLOGIA BICELLULARE CON VANO SCALE TRASVERSALE AL FRONTE PRINCIPALE (A'/2)

Viene ricavato un minialloggio per ogni piano, con vano scale disimpegnato.

La soluzione è valida anche per le tipologie quadricellulari dove possono essere ricavati due minialloggi per ogni piano.

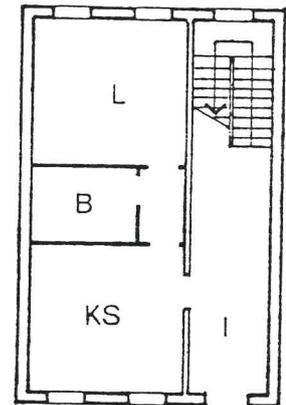
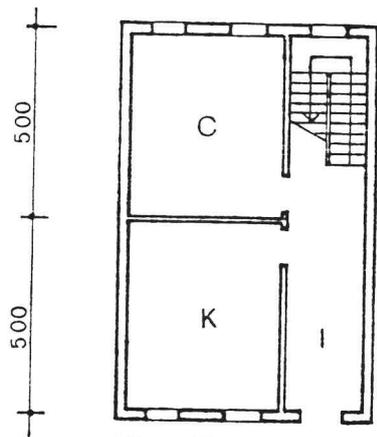
- Fig. 38 - TIPOLOGIA QUADRICELLULARE CON VANO SCALE CENTRALE (C/2)

Viene spostato anteriormente il vano scale, e viene ricavato un alloggio grande per ogni piano.

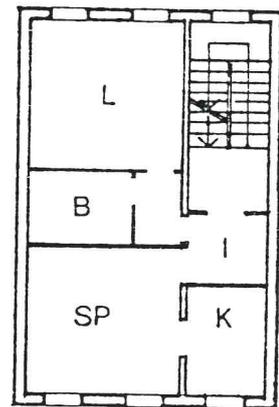
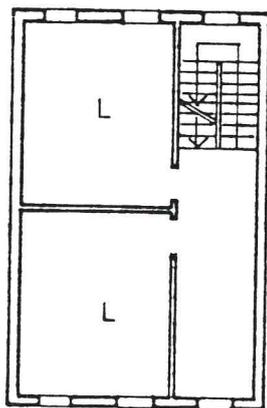
Fig. 37 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 MODIFICA E RICOMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
 A'/2 - TIPOLOGIA BICELLULARE CON VANO SCALE TRASVERSALE
 AL FRONTE PRINCIPALE

STATO DI FATTO

PROGETTO

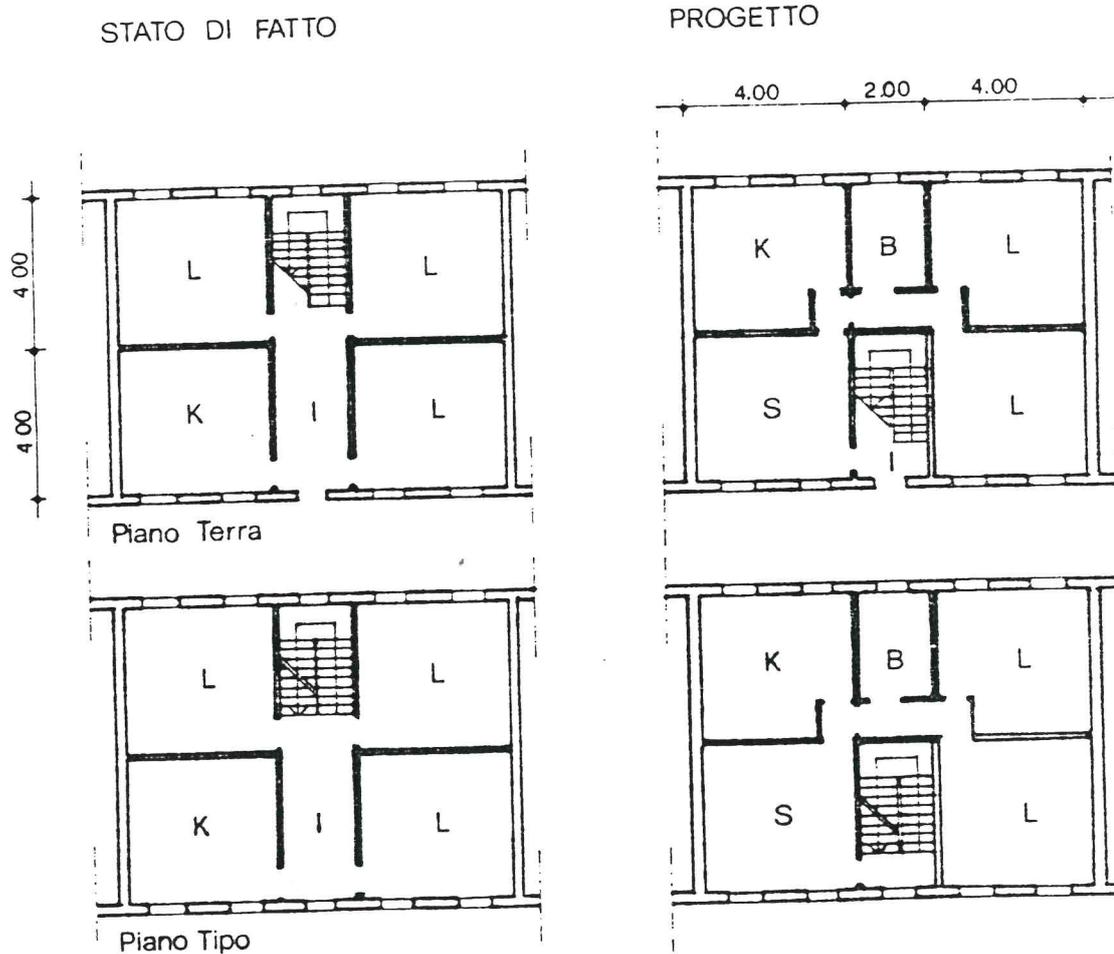


Piano Terra



Piano Primo

Fig. 38 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
MODIFICA E RICOMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
C/2 - TIPOLOGIA QUADRICELLULARE CON VANO SCALE CENTRALE



7.6 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- RIUSO RESIDENZIALE DI RUSTICI INCORPORATI O CONTIGUI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

1 - DESCRIZIONE

Il caso in oggetto riveste notevole importanza, in quanto molti di essi hanno perso la loro funzione produttiva, e sono stati sostituiti da nuove strutture più funzionali.

Si ritiene opportuno che, anche negli interventi di ristrutturazione, venga mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti tipico del rustico; in particolare le grandi aperture verso l'esterno che caratterizzano i fienili ed i portici di un tempo.

La chiusura dei fori può avvenire interponendo all'interno un tamponamento secondario, meglio se finestrato, e ricavando nel fronte una loggia.

2 - NORME PARTICOLARI

E' ammessa la trasformazione degli annessi rustici in residenza.

Vanno mantenute le grandi aperture esistenti nella muratura; la chiusura è preferibile avvenga con paramenti in materiale diverso (vetrate o legno), oppure arretrando il tamponamento rispetto al piano di facciata e ricavando una loggia.

3 - RIFERIMENTI

- Fig. 39 - RAPPORTO VUOTI PIENI NEL RIUSO DEI PORTICI E DEI FIENILI

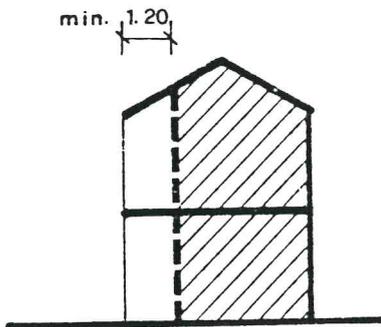
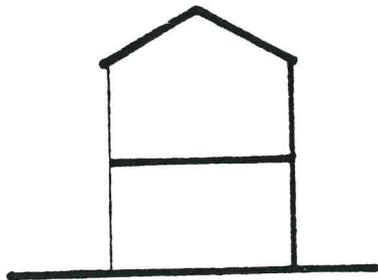
Vengono illustrati i possibili recuperi di volume nei fienili, nei portici a seconda delle varie tipologie e la posizione della nuova facciata.

Fig. 39 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RAPPORTO VUOTI PIENI NEL RIUSO DEI PORTICI E DEI FIANILI

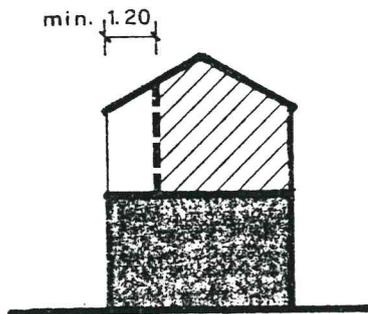
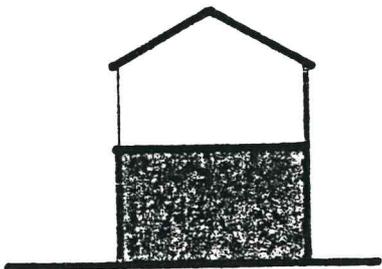
STATO DI FATTO

PROGETTO

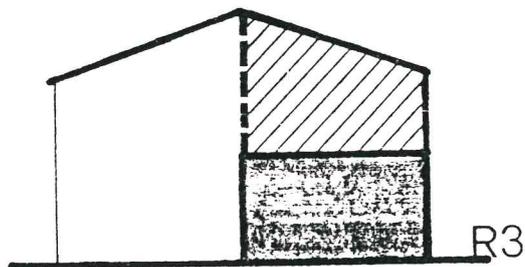
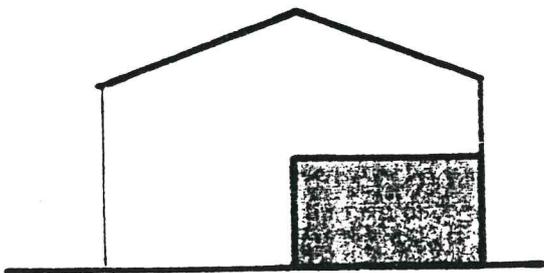
 VOLUME CHIUSO
 ORIGINARIO
 VOLUME CHIUSO
 DI PROGETTO



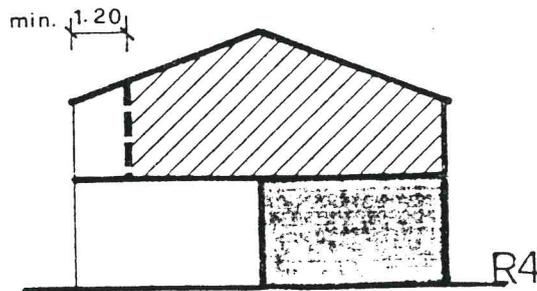
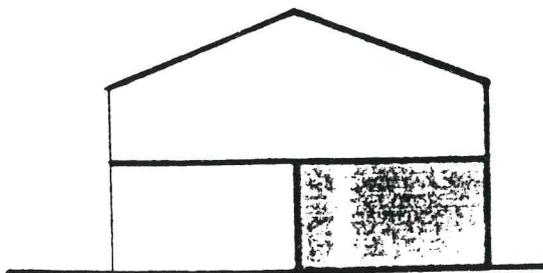
R1



R2



R3



R4

- Fig. 40 - RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO COMPOSTO DA PORTICO E FIENILE, FACCIATA COMPLETAMENTE APERTA

Si tamponano i due fori con una parete arretrata di almeno m. 1,2; al piano primo viene creata una loggia che evidenzia il solaio del fienile. In questi spazi, a seconda delle situazioni, si può ricavare un minialloggio indipendente, con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano con doppi servizi, oppure due vani più servizi da aggregare alle unità attigue.

- Fig. 41 - RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO COMPOSTO DA STALLA E FIENILE, FACCIATA APERTA SOLO AL PRIMO PIANO

Si tampona il fienile con una parete arretrata di almeno m. 1,2, ricavando così una loggia che evidenzia il foro originario; in questo volume si può organizzare un alloggio con la zona giorno al piano terra (cucina-pranzo, soggiorno, servizio e scala) e la zona notte al piano primo, composta da due camere da letto ed un servizio.

- Fig. 42 - RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO COMPOSTO DA STALLA, FIENILE E PORTICO A DOPPIA ALTEZZA

Si tampona il fienile in allineamento con il muro della stalla sottostante, eventualmente ricavando una loggia; il portico viene conservato a doppia altezza.

Nei volumi così ottenuti si può organizzare un alloggio con la zona giorno al piano terra composta da cucina-pranzo, soggiorno, servizio e scala; e zona notte al primo piano, composta da due camere da letto ed un servizio.

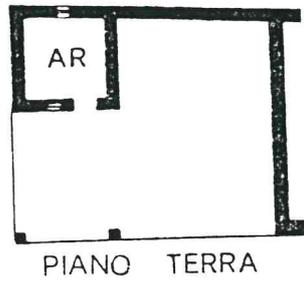
Nuovi fori per illuminare i locali dovranno essere ricavati sulla facciata sotto il portico. Infatti le pareti perimetrali esterne sono caratterizzate da pochissime forature, e precisamente da finestre molto piccole solamente nella stalla; vanno quindi mantenuti i rapporti tra vuoti e pieni del modello originario.

- Fig. 43 - RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO COMPOSTO DA STALLA, FIENILE, E PORTICO SOLO AL P.T.

Si tampona il fienile con una parete arretrata di almeno m. 1,2, ricavando una loggia che evidenzia il foro del fienile; in questo spazio si possono ottenere tre vani da aggregare all'alloggio attiguo, che così può essere ampliato e dotato di maggiori servizi.

Fig. 40 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RIUSO RESIDENZIALE DI RUSTICO TIPO R/1 COMPOSTO DA POR-
 TICO E FIENILE
 TRASFORMAZIONE IN MINIALLOGGIO

STATO DI FATTO



PROGETTO

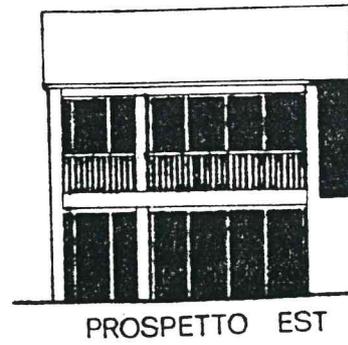
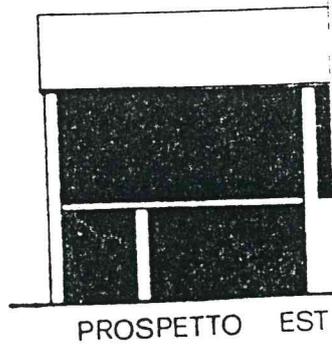
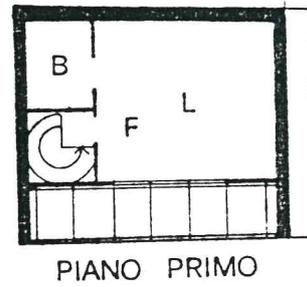
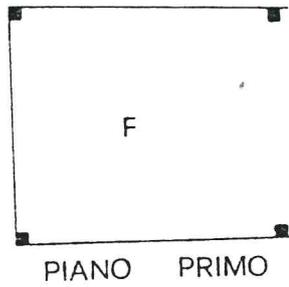
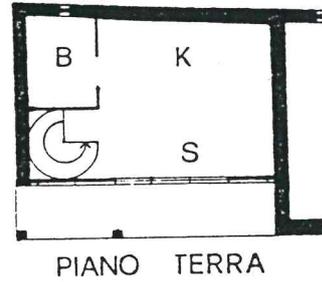


Fig. 41 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO TIPO R/2 COMPOSTO DA
 STALLA E FIENILE
 TRASFORMAZIONE IN UN ALLOGGIO A DUE CAMERE

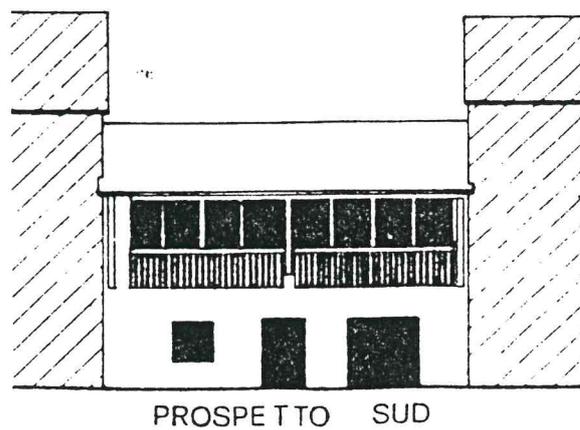
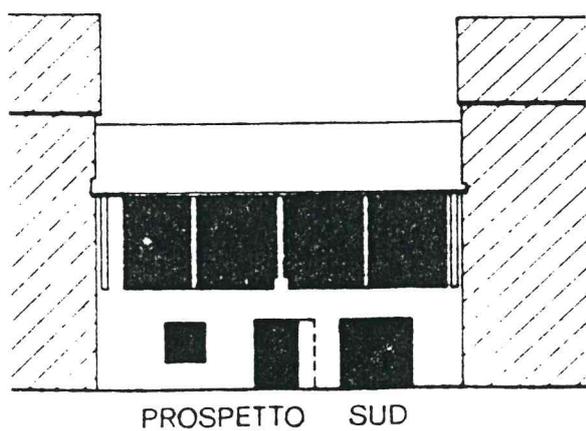
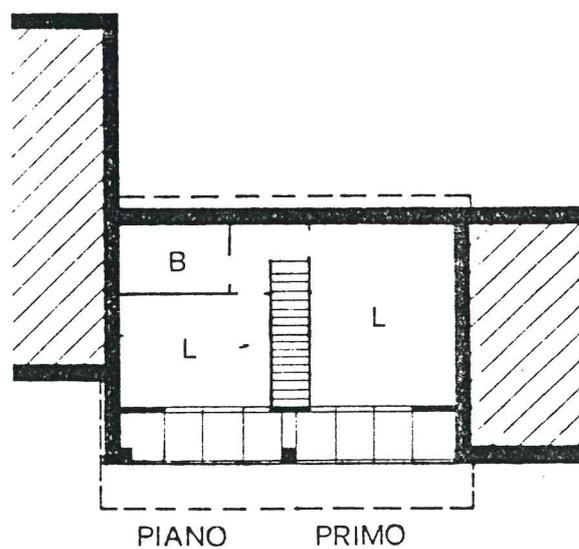
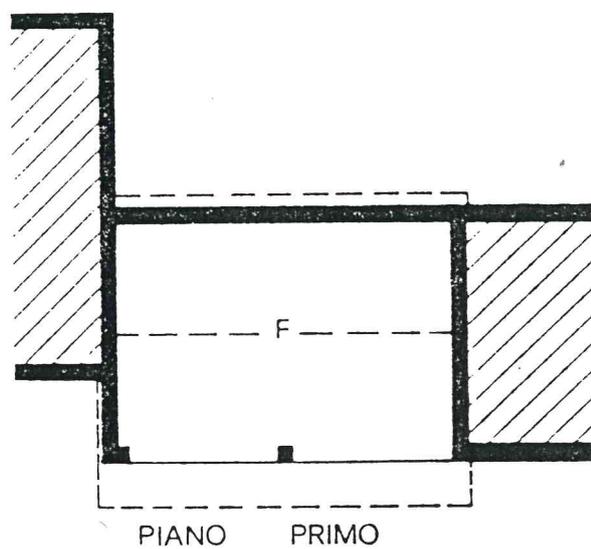
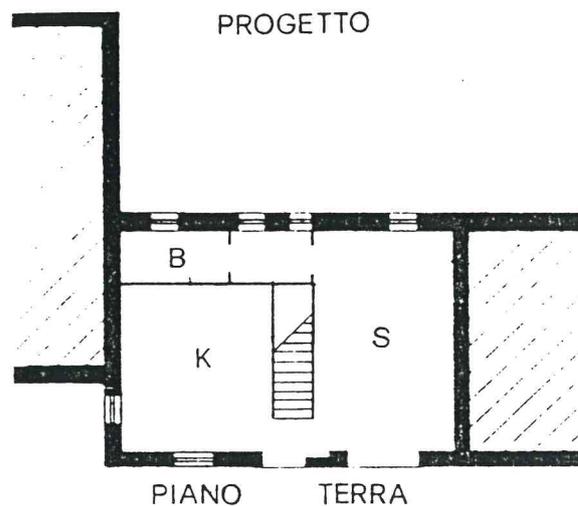
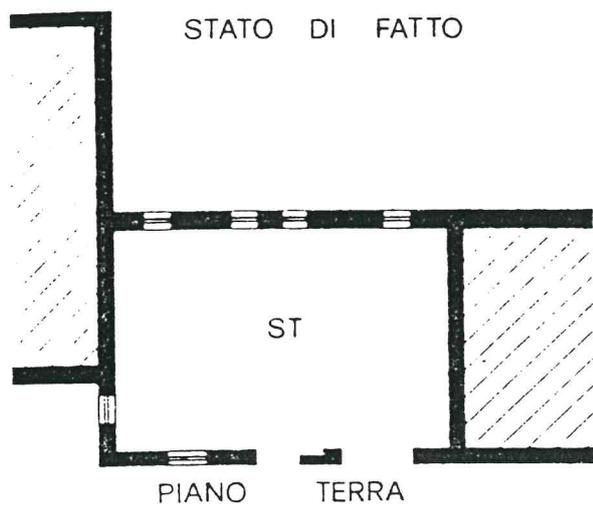


Fig. 42 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO TIPO R/3 COMPOSTO DA
 STALLA PORTICO E FIENILE
 TRASFORMAZIONE IN ALLOGGIO A DUE CAMERE

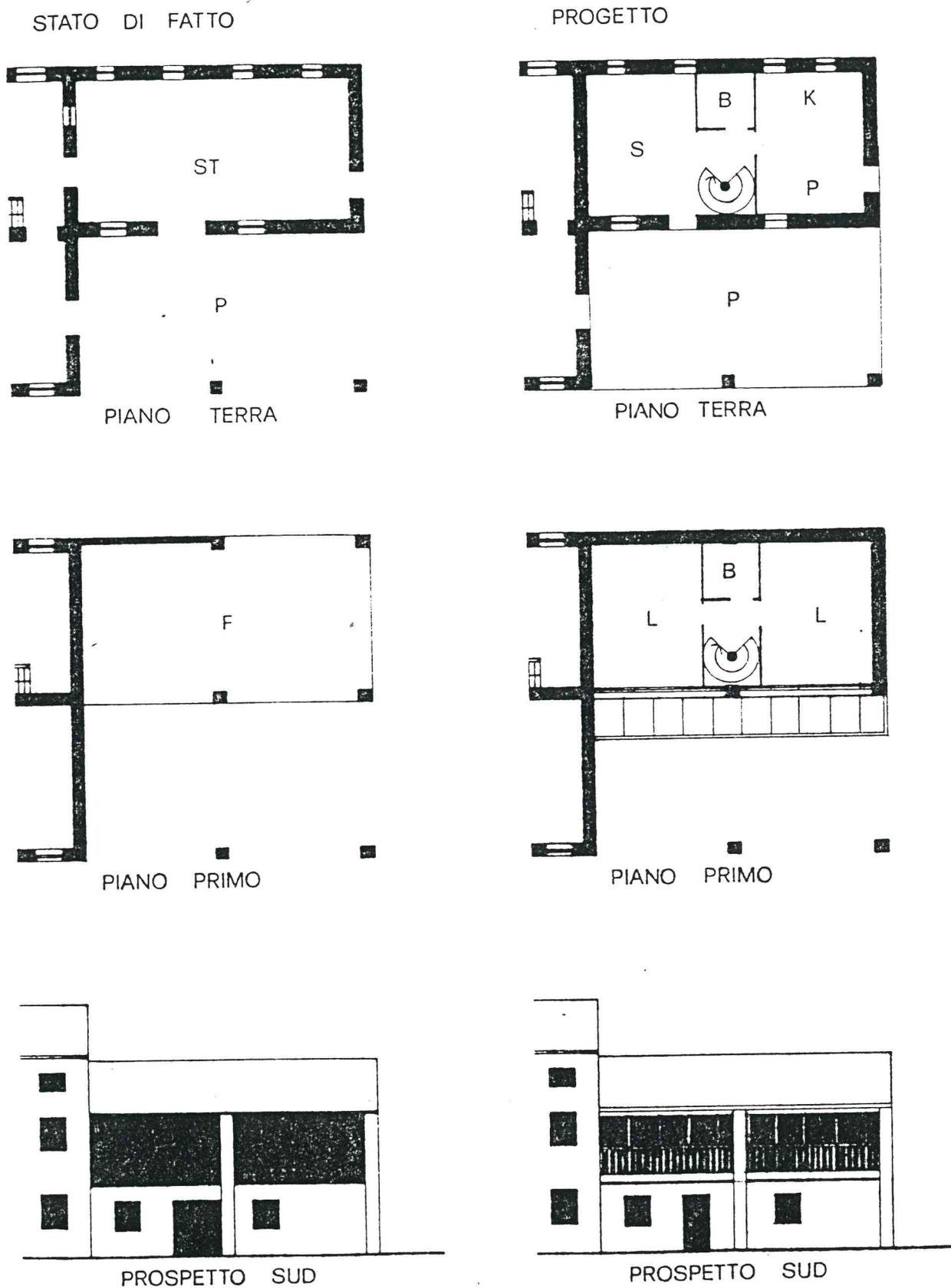


Fig. 43 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RIUSO RESIDENZIALE DI UN RUSTICO TIPO R/4 COMPOSTO DA
 STALLA PORTICO E FIENILE
 ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

