

Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia



Piano di governo del territorio (L.R. 12/2005)

Variante generale al PGT

Piano delle Regole (PdR)

C 6 Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (allegato 1 NTA)

giugno 2023

adozione con delibera del C.C. ...
approvazione con delibera del C.C. ...

..
..

il progettista

arch. Federico Bianchessi

via Malombra 11
26100 Cremona
giraffe.architetti@gmail.com



collaboratori

arch. Sara Bodini

arch. Francesca Magri

Premessa

Il presente manuale riporta una serie di indicazioni da assumere come riferimento per la realizzazione degli interventi sugli edifici del nucleo di antica formazione.

Nella prima parte, sono illustrate le modalità di intervento per il recupero dei complessi a corte. Si tratta di indicazioni generali da declinare in funzione degli specifici casi, ma vincolanti per quanto attiene alla filosofia progettuale di fondo.

Nella seconda sono evidenziati i principali caratteri tipologici dell'architettura locale (volumi e coperture; partiture e geometrie dei fronti), nonché le alterazioni ricorrenti. Questo capitolo consiste quindi in una lettura dell'esistente, con l'obiettivo di individuare le invarianti da salvaguardare negli interventi di recupero e le soluzioni irrispettose dei caratteri architettonici del patrimonio storico.

Nella terza, è presentato un repertorio di elementi di finitura e materiali, distinguendo in particolare tra elementi originali, trasformazioni coerenti e trasformazioni incoerenti. Anche in questo caso, il repertorio è finalizzato a individuare, attraverso la casistica esemplificativa proposta, gli interventi da consentire e quelli invece non autorizzabili.

La quarta parte è dedicata agli interventi di riqualificazione energetica, con particolare riferimento all'isolamento "a cappotto" nei casi di occupazione del suolo pubblico.

La quinta parte illustra la documentazione da produrre a corredo dei progetti di intervento sul nucleo storico.

L'appendice, infine, riporta l'abaco dei colori ammessi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

La conformità alle indicazioni in oggetto costituisce anche criterio di valutazione per gli interventi assoggettati al parere della Commissione Paesaggio.

Indice

1. Modalità di approccio: tre casi studio

2. Caratteri dell'architettura locale

2.1. Volumi e coperture

2.2. Partiture e geometrie dei fronti

2.3. Individuazione delle alterazioni ricorrenti

3. Elementi e materiali

3.1. Androni e portali

3.2. Porte, finestre e inferriate

3.3. Accessi carrai

3.4. Affacci commerciali

3.5. Portici e logge

3.6. Gronde, coperture e canali

3.7. Finiture di facciata

3.8. Zoccolature

3.9. Balconi verso strada

3.10. Abbaini e cappotti

4. Interventi di riqualificazione energetica

5. Documentazione a corredo del progetto

5.1. Rilievo dello stato di fatto

5.2. Documentazione fotografica, relazione illustrativa

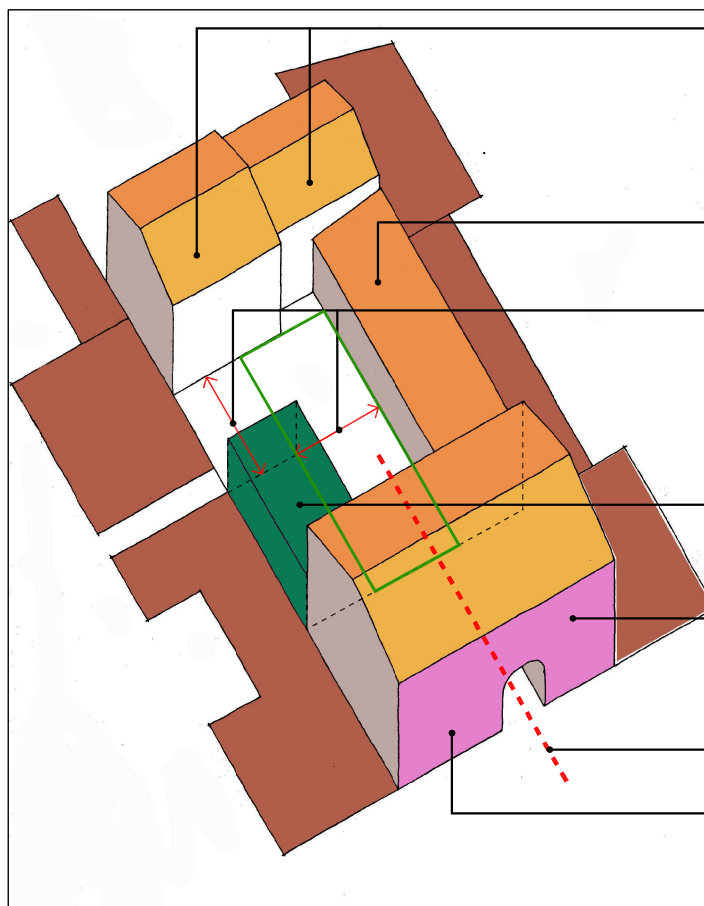
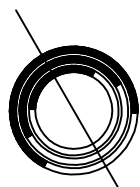
5.3. Il progetto

6. Appendice: abaco dei colori

1. Modalità di approccio all'intervento

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

Valutazione dell'esistente



Corpi di fabbrica accessori alterati o modificati,
anche adibiti a residenza.

Corpi accessori bassi

Distanze inadeguate tra i fabbricati presenti nella corte

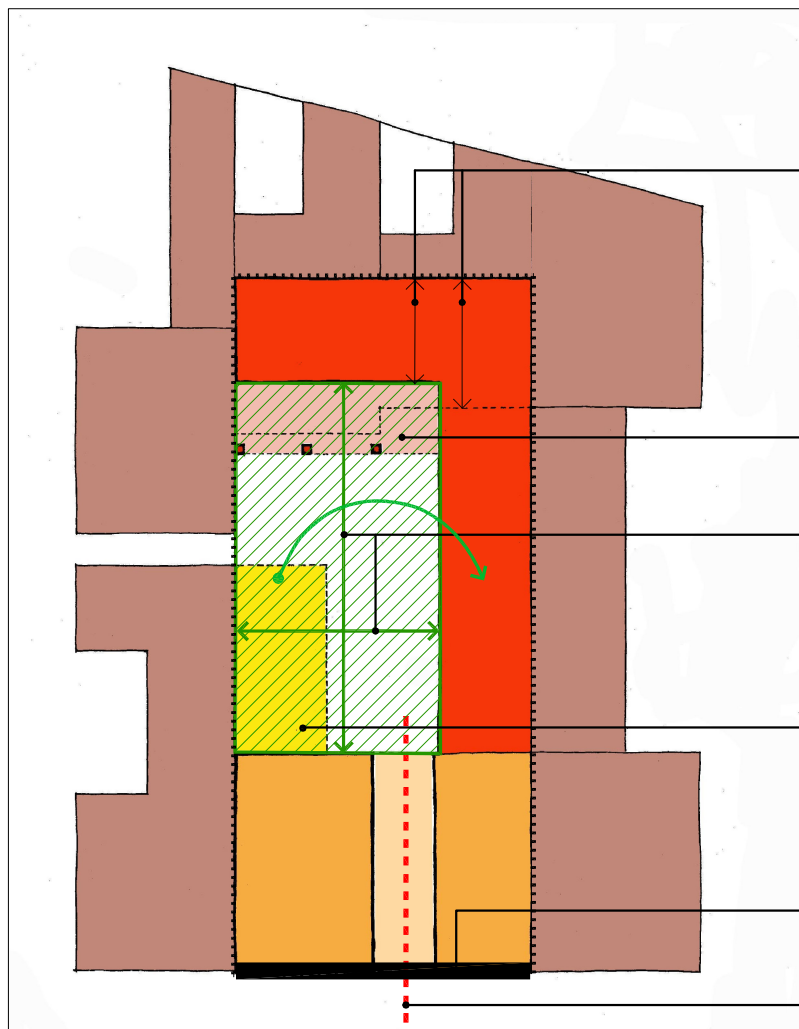
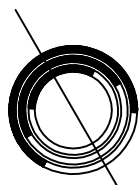
Fabbricati accessori che riducono la superficie libera della corte

Corpo di fabbrica principale CR-1

Androni di accesso alla corte

Fronti di pregio, individuati nelle tavole C3

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (pianta)



Riduzione dello spessore dei corpi di fabbrica residenziali semplici (o semidoppi)

Introduzione di elementi di riqualificazione tipologica (portico)

Aumento delle superficie libera della corte

Trasferimento di volumi accessori che ingombrano la superficie della corte.

Fronti di pregio individuati nelle tavole C3.

Conservazione degli androni di accesso alla corte individuati nelle tavole C3.

SCALA 1:500

LEGENDA

Corpi di fabbrica principali CR-1

Fabbricati a confine

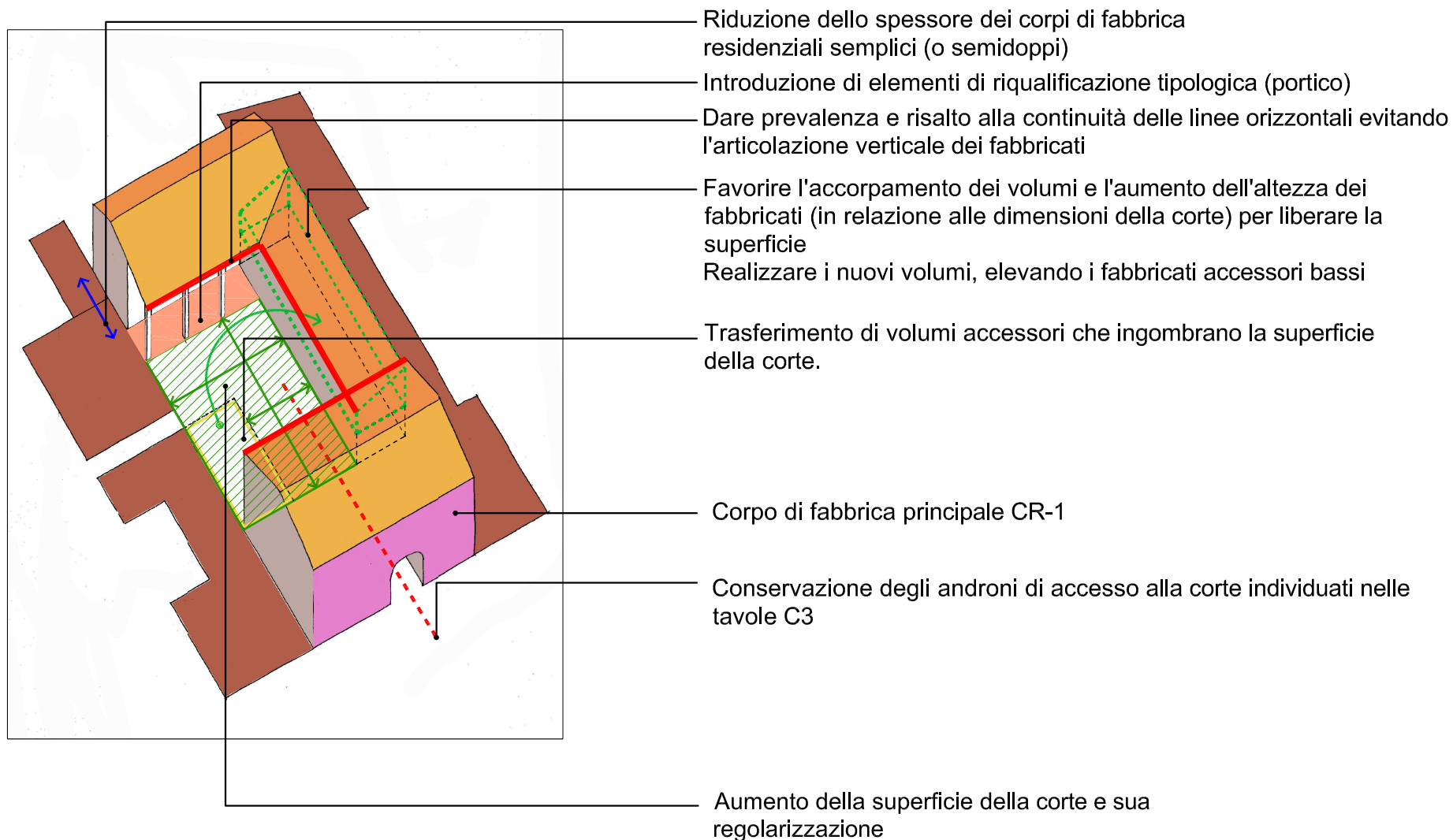
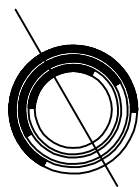
Superficie coperta dei nuovi volumi trasposti

Porticati e androni

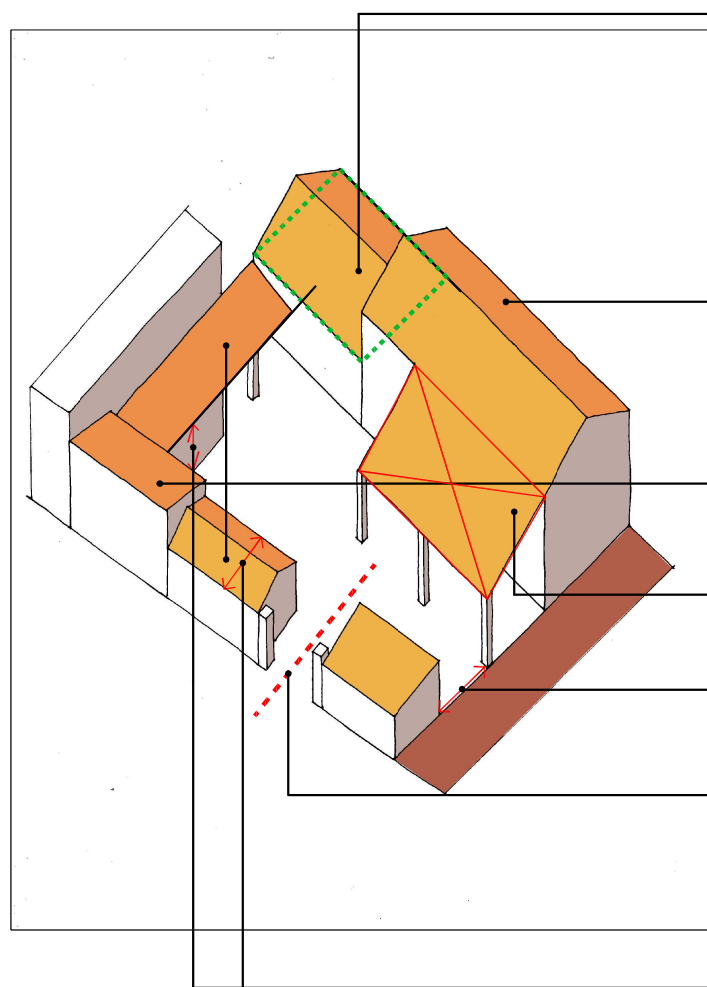
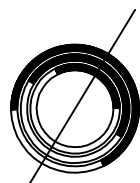
Superficie liberata con demolizione di fabbricati esistenti

Superficie libera della corte

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (assonometria)



Valutazione dell'esistente



Porzione di corpo di fabbrica principale CR-1 costituito dal solo piano terra: negli interventi di Ristrutturazione con trasposizione del volume si consente la sopraelevazione per aggregazione di parte del volume disponibile, fino all'allineamento con le linee orizzontali di copertura della restante porzione di fabbricato.

Corpo di fabbrica principale CR-1

Volumi esistenti compatibili ai fini dell'intervento di Ristrutturazione con trasposizione del volume

Avanportici individuati nelle tavole C3

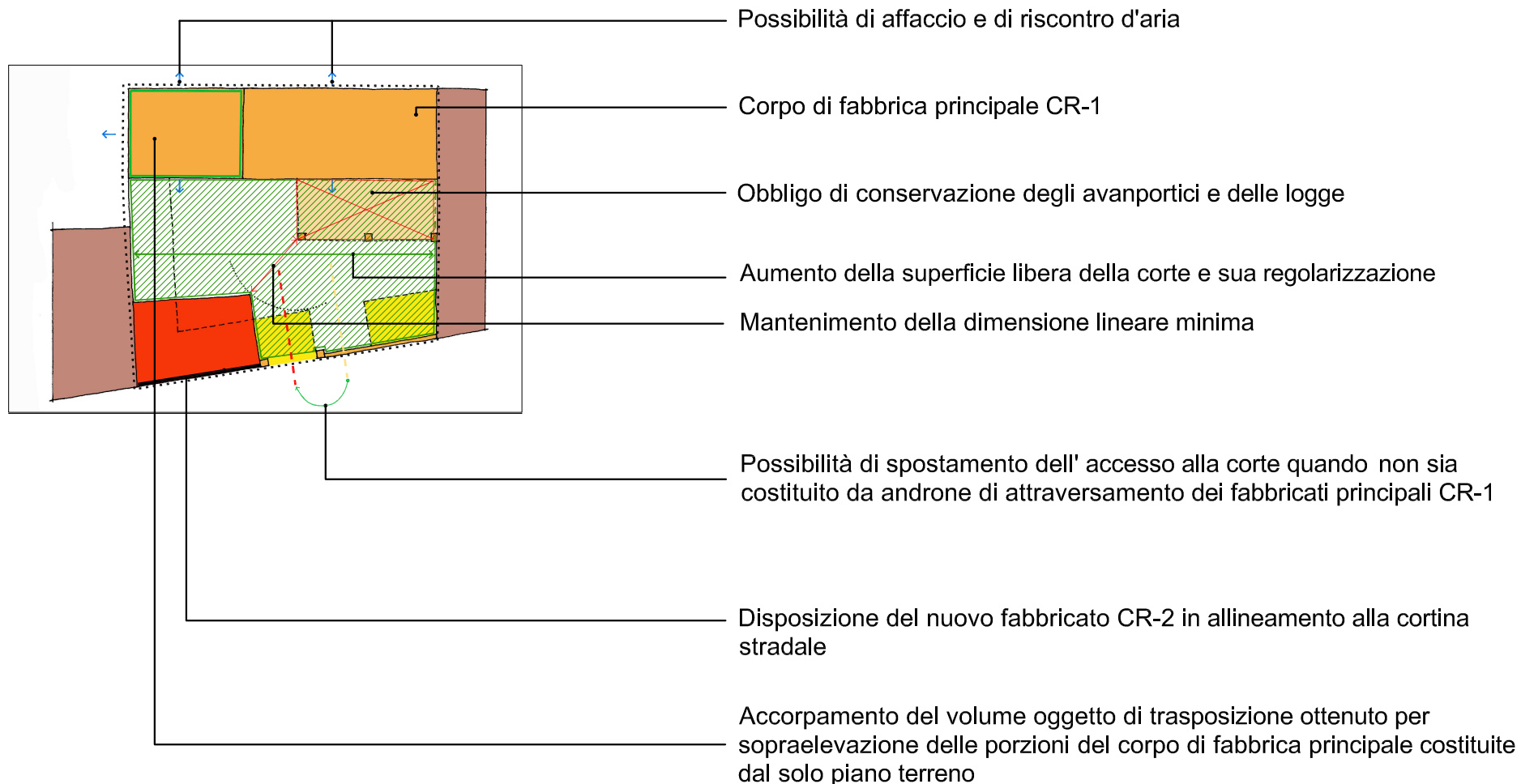
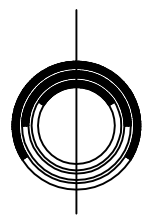
Distanza lineare insufficiente tra i fabbricati

Androni di accesso alla corte

Qualora l'accesso non sia costituito da androne di attraversamento dei fabbricati principali CR-1, ma avvenga attraverso corpi secondari o alterati, è consentito lo spostamento del passaggio in coerenza con l'impianto

Profondità e altezze dei fabbricati esistenti incompatibili col riuso a fini residenziali.

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (pianta)



SCALA 1:500

LEGENDA



Corpi di fabbrica principali CR-1



Fabbricati a confine



Superficie coperta dei nuovi volumi trasposti



Porticati e androni

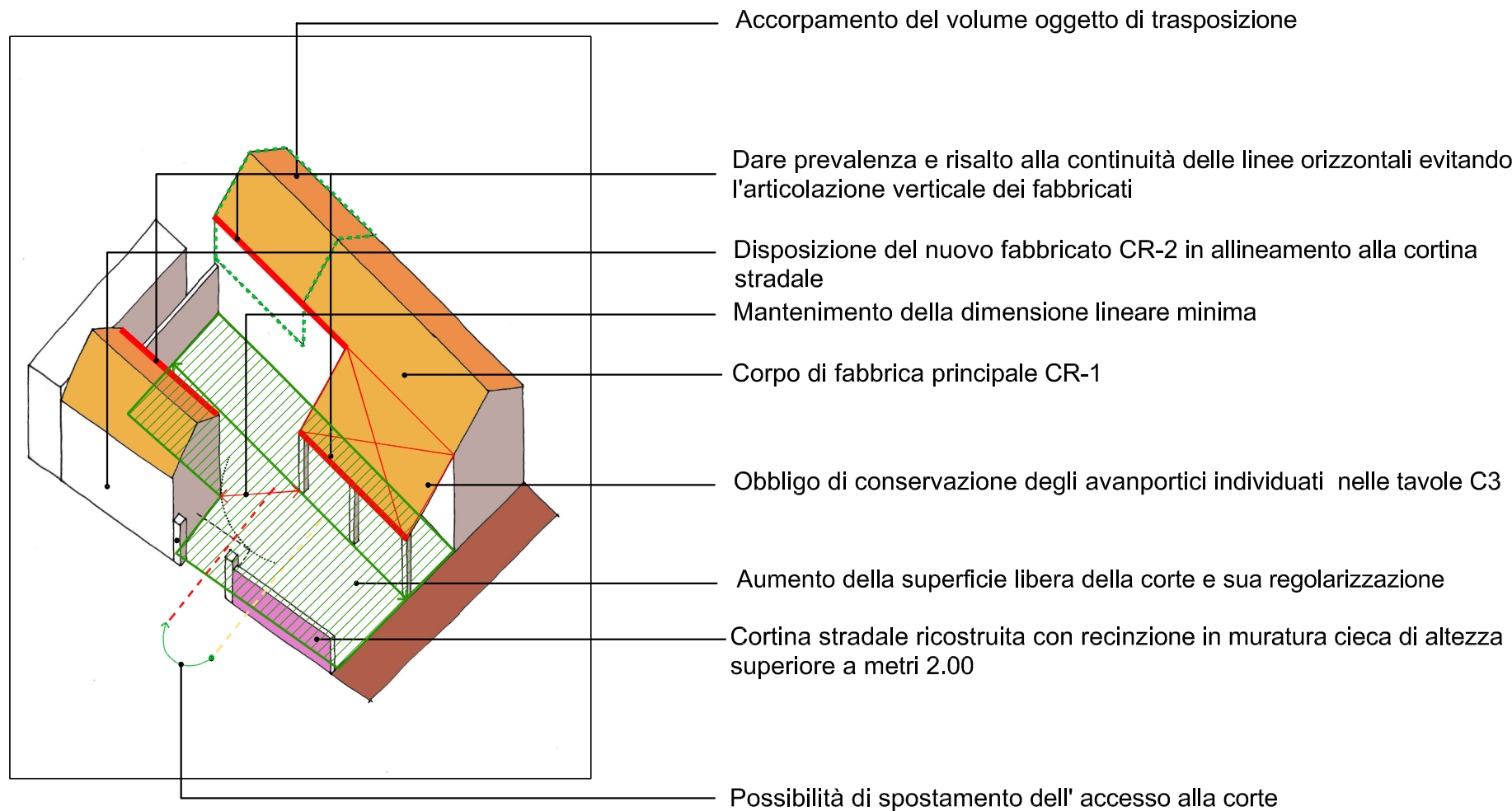
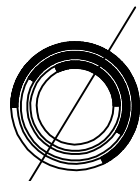


Superficie liberata con demolizione di fabbricati esistenti

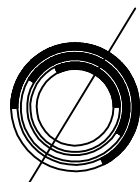


Superficie libera della corte

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (assonometria)



Valutazione dell'esistente



Presenza di pareti cieche a confine di altezza rilevante, anche in rapporto alle dimensioni della corte.

Larghezza minima della corte che in ogni tipo di intervento deve essere rispettata e, ove possibile, incrementata

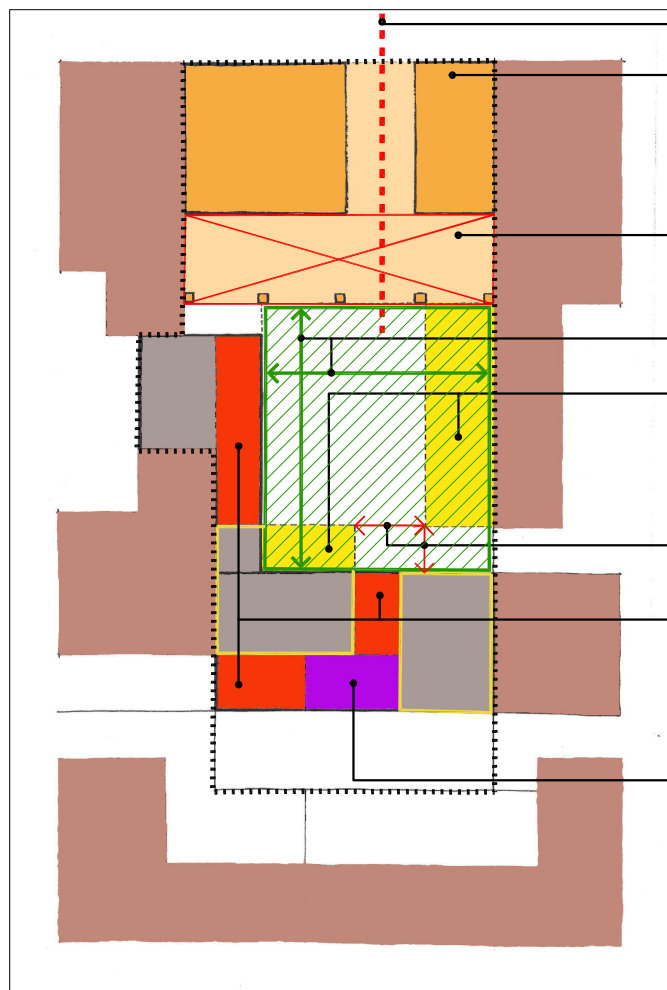
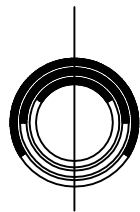
Obbligo di conservazione degli avanportici individuati nelle tavole C3

Fabbricati accessori che ostruiscono l'avanportico degli edifici principali

Distanze inadeguate tra i fabbricati presenti nella corte

Presenza di fabbricati accessori anomali in contrasto con l'impianto della corte

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (pianta)



Conservazione degli androni di accesso alla corte

Corpi di fabbrica principali CR-1

Obbligo di conservazione degli avanportici e delle logge

Aumento della superficie libera della Corte

Privilegiare la trasposizione dei volumi che ostruiscono i porticati

Accorpare i nuovi volumi in modo da risolvere problemi di distanza tra i fabbricati esistenti

Spostamento dei fabbricati accessori per aumentare la superficie libera della corte. In nessun caso l'intervento può comportare incremento della superficie coperta.


Negli interventi di ristrutturazione con trasposizione del volume i fabbricati accessori incompatibili FA-3 dovranno essere eliminati.

SCALA 1:500

LEGENDA


 Corpi di fabbrica principali CR-1


 Fabbricati a confine

 Superficie coperta dei nuovi volumi trasposti

 Fabbricati accessori FA-3

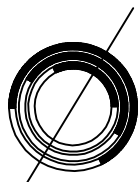
 Porticati e androni

 Superficie liberata con demolizione di fabbricati esistenti

 Superficie coperta esistente

 Superficie libera della corte

Indicazioni per la ricomposizione planivolumetrica (assonometria)



Attenuazione dell'impatto delle superfici verticali cieche poste al confine, utilizzando fabbricati prevalentemente orizzontali

Conservazione degli androni di accesso alla corte individuati nelle tavole C3

Obbligo di conservazione degli avanportici individuati nelle tavole C3

Dare prevalenza e risalto alla continuità delle linee orizzontali evitando l'articolazione verticale dei fabbricati

Aumento della superficie libera della corte e sua regolarizzazione

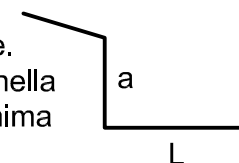
Favorire l'accorpamento dei volumi per liberare la superficie della corte

Collocazione dei nuovi fabbricati preferibilmente in aderenza e in allineamento con i fabbricati esistenti a confine

Fabbricato CR-2 di nuova costruzione, ottenuto dalla ricollocazione del volume dei fabbricati demoliti.

Favorire sezioni della corte ad andamento orizzontale.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati che prospettano nella corte non potrà essere superiore alla larghezza minima ($a < L$).



Volumi e coperture

Corti Residenziali Urbane



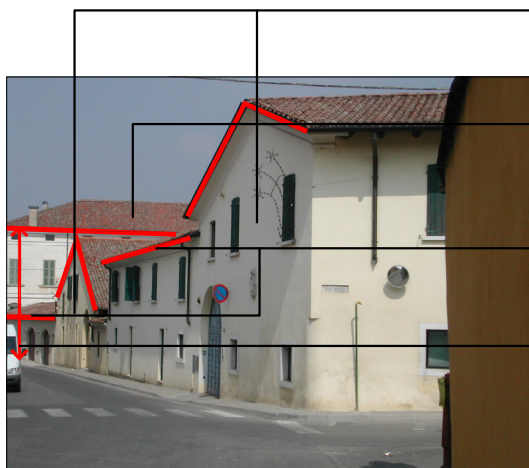
Continuità delle linee orizzontali
Allineamento degli sporti di gronda

Corti Residenziali Urbane



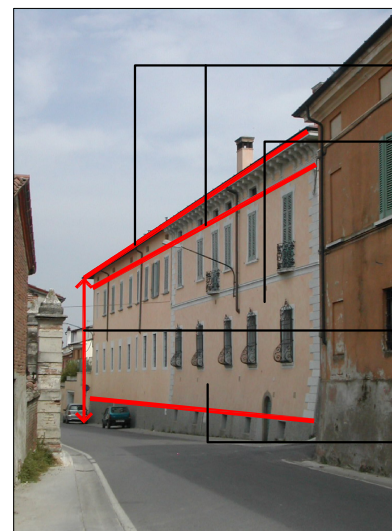
Aperture verticali
Prevalenza delle superfici piene
Continuità delle linee orizzontali
Allineamento degli sporti di gronda

Grandi Unità Aristocratiche



Ritmo di attestamento dei corpi di fabbrica principali perpendicolari alla strada
Organizzazione gerarchica a partire dall'edificio monumentale
Prevalente orizzontalità dei corpi accessori allineati alla cortina
L'edificio monumentale dominante è individuato anche dall'aumento di scala del volume

Grandi Unità Aristocratiche



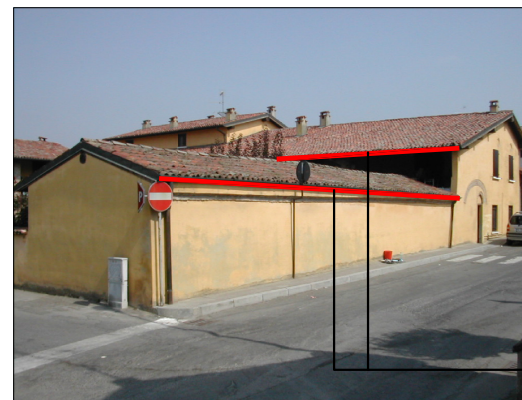
Continuità delle linee orizzontali
Volume puro, privo di articolazioni verso l'esterno
Fronte urbano unitario del complesso edilizio aristocratico di scala eccezionale rispetto al tessuto urbano
Prevalenza delle superfici piene

Volumi e coperture

**Grandi Unità Rurali**

Ritmo di attestamento dei corpi di fabbrica principali paralleli alla strada

Prevalente orizzontalità dei corpi accessori allineati alla cortina

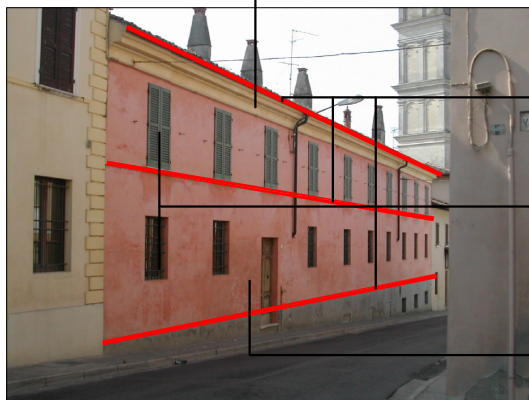
**Grandi Unità Rurali**

L'organizzazione dell'unità tipologica è percepita dall'esterno

Compresenza degli assi ortogonali e prevalenza dei volumi elementari orizzontali

Partiture e geometrie dei fronti

Grandi Unità Aristocratiche



- Cornicione di gronda poco aggettante
- Accento sugli elementi orizzontali
- Scansione ritmica della superficie data dall'allineamento verticale delle aperture
- Prevalenza delle superfici piene

Tipi di Completamento



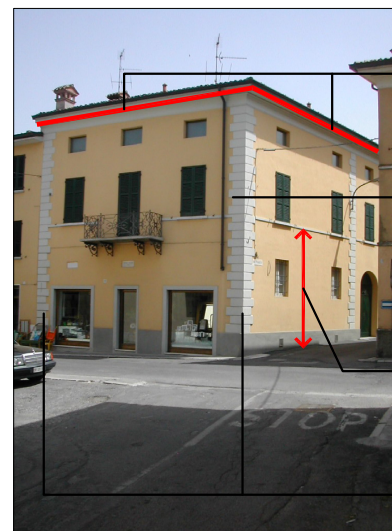
- Continuità delle linee orizzontali
- Aperture verticali
- Prevalenza delle superfici piene, sia in senso verticale che orizzontale
- Scansione ritmica della superficie data dall'allineamento verticale delle aperture

Tipi di Completamento



- Superficie priva di articolazioni
- Prevalenza delle superfici piene

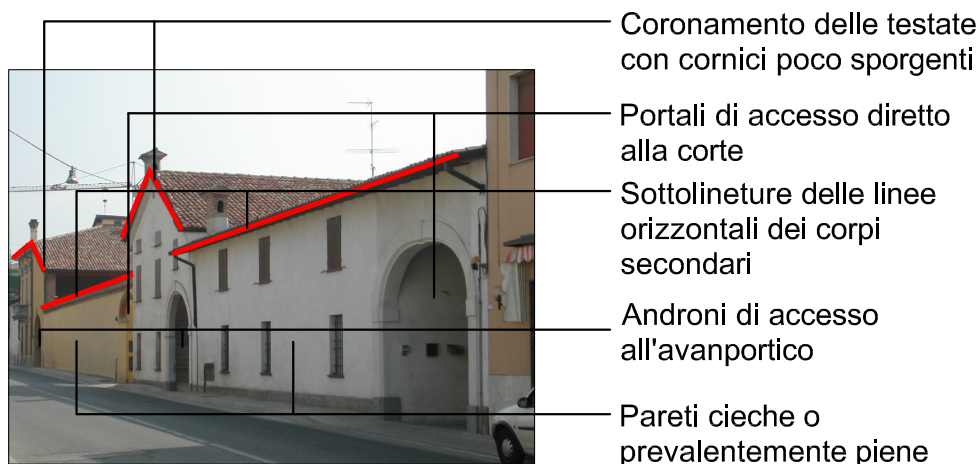
Tipi di Completamento



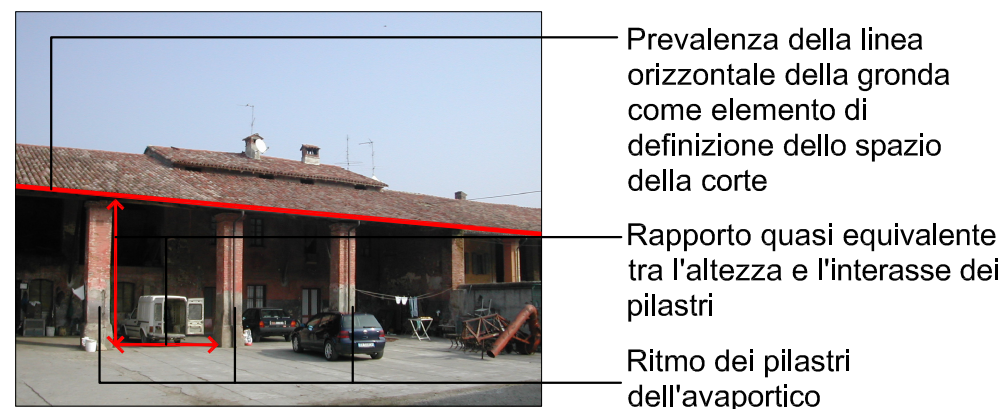
- Coronamento orizzontale del volume con cornicione poco sporgente
- La qualità dell'architettura di matrice neoclassica riconosce l'importanza della collocazione urbana
- Peso della parte basamentale prevalentemente piena
- Sottolineature degli angoli del volume

Partiture e geometrie dei fronti

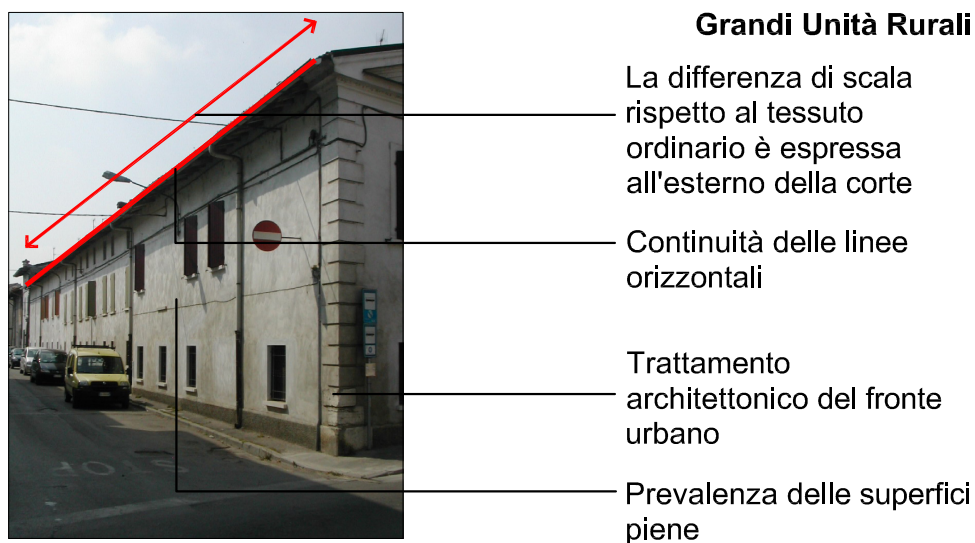
Grandi Unità Rurali



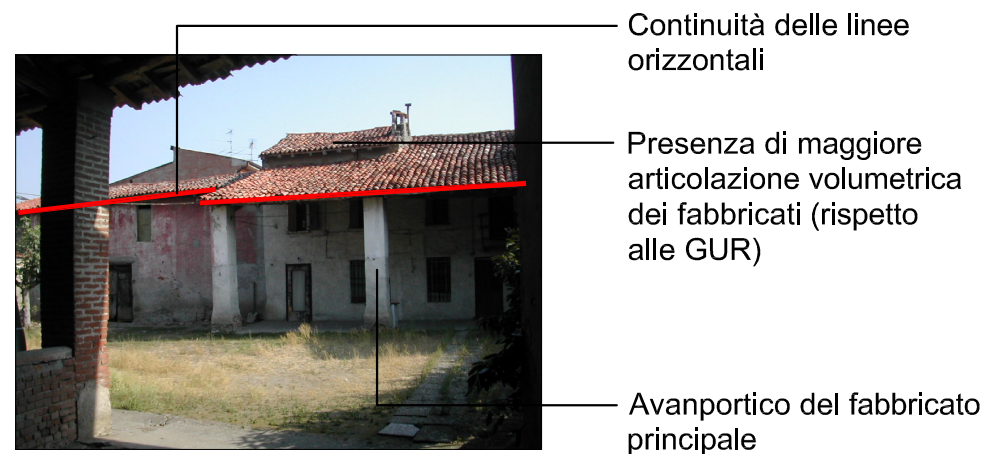
Grandi Unità Rurali



Grandi Unità Rurali



Corti Residenziali Urbane



Partiture e geometrie dei fronti

Grandi Unità Rurali



Volumi accessori verso strada prevalentemente ciechi

Androni di accesso alla corte attraverso i corpi secondari porticati

Grandi Unità Rurali



Cornicione di gronda poco aggettanti

Maggiore caratterizzazione architettonica dei corpi di fabbrica principali che prospettano su strada

Androni di accesso alla corte attraverso il corpo principale

Individuazione delle alterazioni ricorrenti



Introduzione di fabbricati accessori incoerenti che riducono la superficie libera delle corti



Costruzione di fabbricati accessori precari incompatibili con i caratteri nucleo storico



Introduzione di fabbricati accessori non pertinenti nelle grandi corti rurali



Trasformazione dei fabbricati secondari non coerente ai caratteri architettonici del nucleo antico

Formazione di recinzioni all'interno delle corti

Individuazione delle alterazioni ricorrenti

Formazione di recinzioni
all'interno delle cortiAggiunte di volumi e
tettoie che alterano i
caratteri del volume
originarioAggiunte di tettoie che
alterano i caratteri del
volume originarioDelimitazione della
cortina stradale con
muretti bassi e
recinzioni trasparenti

Individuazione delle alterazioni ricorrenti



Totale alterazione dei rapporti architettonici originali caratterizzati da volumi non articolati e prevalentemente ciechi (confronta con gli edifici attigui)



Interventi di restauro dei fronti che impediscono l'individuazione dell'unità tipologica



Interventi parziali di trasformazione dell'unità tipologica con soluzioni tra loro incompatibili e non coerenti ai caratteri architettonici del nucleo storico



Particolari architettonici (forma delle aperture) e decorativi (zoccolature, cornici di porte e finestre, ghiera dei portali) non compatibili con i caratteri originali del nucleo antico.

Individuazione delle alterazioni ricorrenti



Particolari decorativi e materiali di finitura non compatibili con l'edificio antico



Inserimento di aperture orizzontali nell'edificio antico



Chiusura di androni di accesso alla corte

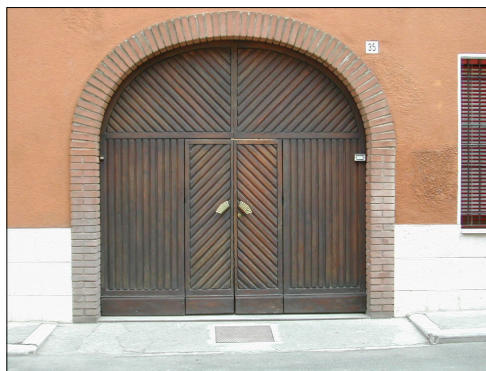


Eccessiva sporgenza delle gronde

Caratteri originali

Trasformazioni incoerenti

Trasformazioni coerenti



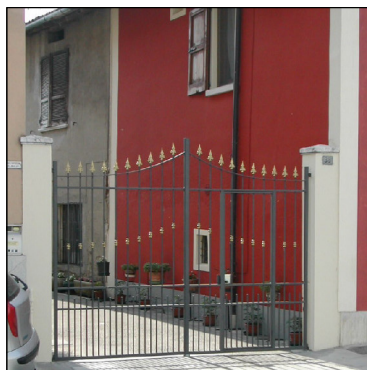
Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



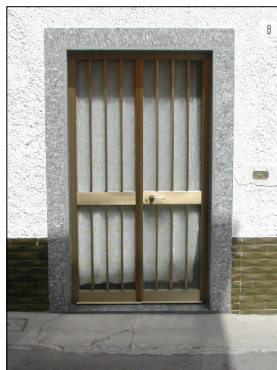
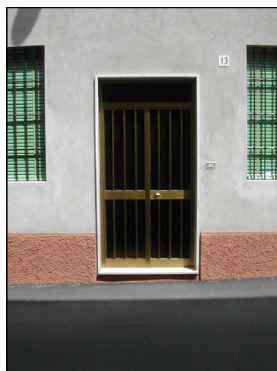
Trasformazioni coerenti



Caratteri originali

Trasformazioni incoerenti

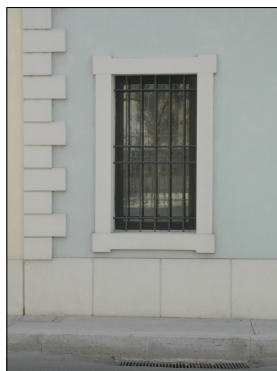
Trasformazioni coerenti



Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



Trasformazioni coerenti



Caratteri originali

Trasformazioni incoerenti

Trasformazioni coerenti



Caratteri originali

Trasformazioni incoerenti

Trasformazioni coerenti



Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



Trasformazioni coerenti



Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



Trasformazioni coerenti



Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



Trasformazioni coerenti



Caratteri originali



Trasformazioni incoerenti



Trasformazioni coerenti



Caratteri

Alterazioni

Trasformazioni coerenti



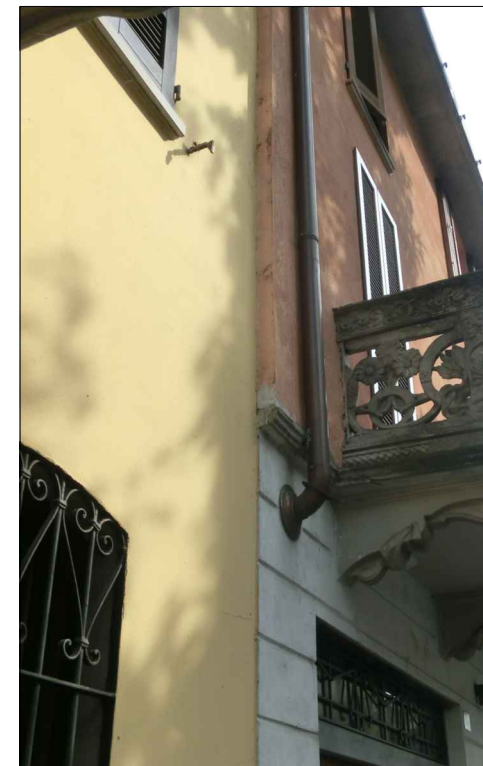
Abbaini



Alterazioni incoerenti:

- interruzione della continuità della linea di gronda;
- eccessivo affollamento delle falde di copertura;
- mancato allineamento con le aperture in facciata;
- dimensione eccessiva dell'orditura lignea degli sporti di gronda.

Isolamento a cappotto su fronte strada



Trasformazioni coerenti:

- ridotto spessore per minimizzare la sporgenza dall'allineamento degli edifici contigui;
- posa del cappotto a partire dal primo piano verso strada, per non occupare suolo pubblico al piano terreno;
- utilizzare cornicioni marcapiano o differenti materiali per ridurre l'impatto visivo della diversità di spessore della muratura.

Come disposto nelle Norme, a corredo dei progetti edilizi riguardanti edifici del nucleo storico, la documentazione di progetto dovrà essere composta come di seguito specificato:

1. Rilievo dello stato di fatto

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

Il rilievo sarà composto da:

1.1 Elaborati grafici costituiti da :

- a)** planimetria dell'inserimento dell'edificio nel contesto, con descrizione sommaria degli edifici e degli spazi aperti vicini, tanto pubblici che privati, redatta almeno nel rapporto di 1/500, estesa ad almeno 20 m attorno all'edificio o all'unità tipologica di appartenenza individuata nelle tavole di Piano;
- b)** piante quotate di tutti i piani compresi quelli interrati, i sottotetti, le coperture, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- c)** alzati di tutti i fronti dell'edificio, redatti almeno nel rapporto di 1/100 (per i fronti verso strada, estesi almeno agli edifici adiacenti);
- d)** un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- e)** pianta descrittiva della situazione degli spazi ineditati (corti o giardini), redatta almeno nel rapporto di 1/200;

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

1.2 Documentazione fotografica

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

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

In particolare dovranno essere documentati:

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

1.3 Relazione illustrativa (per i soli edifici soggetti ad interventi di restauro conservativo, individuati nelle Tavole C3)

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

2. Il progetto

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

Gli elaborati di progetto devono soddisfare i seguenti requisiti:

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

Il progetto dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati grafici:

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

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


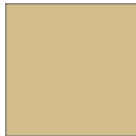



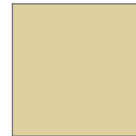
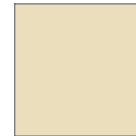


























In via generale, gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico sono incentivati riguardo a tutti i fabbricati esistenti. Per quel che concerne gli edifici ricadenti all'interno del nucleo storico, l'obiettivo della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico deve tuttavia essere mediato con il rispetto dei caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio, nonché con le eventuali esigenze derivanti dalla necessità di salvaguardare la fruibilità degli spazi destinati alla pubblica circolazione.

Stante quanto sopra, sono in tutti i casi vietati gli interventi di isolamento a cappotto realizzati all'esterno delle facciate, con riferimento ai fronti edilizi prospettanti su strade e piazze. Simili interventi possono invece essere consentiti per quanto riguarda i fronti prospettanti su corti, cavedi e spazi privati interni, a condizione che le facciate non siano caratterizzate da elementi decorativi di pregio (fregi, cornici, motivi scultorei e pittorici, lesene, archi, bugne, ecc.), tali da poter essere alterati dalle opere in oggetto, e comunque nel rispetto delle distanze minime previste ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, ancorché con le possibili deroghe previste in caso di assenso dei confinanti o sulla base della legislazione inerente le modalità di misurazione dei distacchi in caso di interventi di efficientamento energetico.












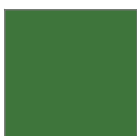










Per quel che riguarda l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, questi interventi possono essere consentiti solo sulle coperture inclinate dei fabbricati non prospettanti su spazi di pubblica circolazione, a condizione tuttavia che le opere non alterino l'estetica dei complessi edilizi, e comunque previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Allo scopo di non compromettere l'unitarietà delle facciate e la coerenza dei fronti edilizi su strada, anche tutti gli impianti tecnologici da collocare fuori dagli edifici (quali in particolare le unità esterne dei condizionatori), di norma possono essere consentiti solo nel caso in cui i macchinari vengano collocati verso gli spazi interni. Nell'ipotesi di dimostrata impraticabilità tecnica di tale soluzione, è possibile consentire la collocazione degli impianti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici, a condizione di non alterare l'estetica delle facciate (ad esempio con accorgimenti quali la schermatura dietro ai parapetti dei balconi o con griglie della medesima colorazione dell'intonaco circostante), e comunque previo parere della Commissione per il Paesaggio.

muri e intonaci

										
RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1011	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1016	RAL 1018	RAL 1019	RAL 1020
										
RAL 1021	RAL 1024	RAL 1033	RAL 1034	RAL 1037	RAL 2007	RAL 2010	RAL 2011	RAL 3012	RAL 7002	RAL 7008
										
RAL 7030	RAL 7032	RAL 7034	RAL 7036	RAL 7044	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8023	RAL 8024	RAL 9001	RAL 9002

serramenti e inferriate

										
RAL 1001	RAL 1002	RAL 1011	RAL 1014	RAL 1015	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3013	RAL 3016	RAL 6001	RAL 6002
										
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6021	RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7010	RAL 7021