

SOMMARIO

Premessa	3
----------------	---

Categorie d'intervento

R1 - Restauro : definizione e interventi ammessi	4
R1 - Restauro : particolari costruttivi	7
R2 - Risanamento conservativo : definizione e interventi ammessi	10
R2 - Risanamento conservativo : particolari costruttivi	12
R3 - Ristrutturazione edilizia : definizione e interventi ammessi	15
R3 - Ristrutturazione edilizia : particolari costruttivi	17
R4 - Demolizione ricostruzione : definizione e interventi ammessi	20
R4 - Demolizione - ricostruzione : particolari costruttivi	21
M1 - Manutenzione ordinaria : definizione e interventi ammessi	23
M2 - Manutenzione straordinaria : definizione e interventi ammessi	24

Premessa

Lo scopo di questo manuale è quello di fornire all'Amministrazione Comunale un supporto di valutazione per la salvaguardia del proprio patrimonio edilizio e di limitazione nella realizzazione del nuovo.

Lungi dal codificare con complicate norme il processo di rinnovamento edilizio le osservazioni ed i suggerimenti contenuti nel "manuale" dovrebbero servire ai progettisti ed alla Commissione Edilizia Comunale per iniziare un processo di autonomia critica in ordine alle possibilità di valutare il rinnovamento e la realizzazione del patrimonio edilizio inteso come espressione di una cultura profondamente consapevole e rispettosa della tradizione.

L'attenzione e l'esperienza nell'uso di queste indicazioni consentiranno all'Amministrazione Comunale di apportare modifiche ed ampliamenti ai concetti espressi in questa fase iniziale di autogestione degli insediamenti storici, con la speranza che quanto realizzato in modo corretto all'interno dei "perimetri" individuati si armonizzi con quanto edificato nel territorio Comunale, dove anche le nuove tipologie possono trovare ottimi spunti architettonici nell'analisi critica degli edifici tradizionali.

Si ribadisce per chiarezza che l'adozione dei suggerimenti riportati deve avvenire nel pieno rispetto da quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e Norme di Attuazione in vigore.

R1

RESTAURO

Definizione

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio o alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi :

opere esterne

sistemazione di corti, piazzali e degli spazi verdi;

rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...);

consolidamento e restauro delle strutture portanti verticali

consolidamento e restauro tamponamenti lignei

consolidamento e restauro volte ed avvolti

consolidamento e restauro collegamenti verticali esterni

consolidamento e restauro collegamenti orizzontali esterni

consolidamento e restauro sporti

consolidamento e restauro portali e portoni

riconduzione in pristino in pristino sulla base di documentazione attendibile

rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;

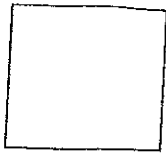
demolizione delle superfetazioni degradanti;

eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica e con rigore filologico;

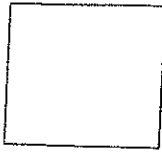
opere interne

consolidamento e restauro strutture portanti interne

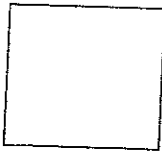
nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni,);



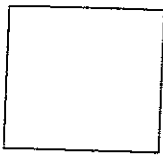
consolidamento e restauro solai



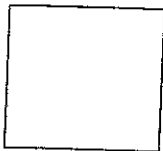
consolidamento e restauro collegamenti verticali interni



destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonico e formali dell'edificio;



destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);



restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

Senza addentrarsi nelle modalità di un corretto restauro che dovrebbero essere ampiamente conosciute sia a livello teorico che pratico si osserva che speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini. Spesso progetti elaborati con cura hanno dato luogo a realizzazioni discutibili perché anche in sede di esecuzione dei lavori occorrono una presenza ed un'attenzione del tutto particolari: la grana di un intonaco, una sfumatura di colore, le modalità di trattamento di un materiale possono compromettere o stravolgere una buona impostazione tecnica.

R1 - Restauro

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

descrizione	modalità costruttive
Abbaini	L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente
Aree esterne	Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri", mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità.
Avvolti	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.)
Ballatoi esterni e balconi	Gli elementi portanti in legno o pietra saranno restaurati e consolidati in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica.
Bancali e contorni fori	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Elementi in legno	Saranno restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi.
Finestre	Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60
Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare essenze (piante ad alto fusto, arbusti e fiori) locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi sarà utilizzato possibilmente il rame e comunque andranno rispettate forme e posizioni rispetto a quelle originali, Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.

Inferriate	Saranno restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.
Intonaci esterni	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio. L'andamento finale non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie".
Manti di copertura	Dovranno essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale.
Murature esterne	Saranno restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando formelle in cemento e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate/architravi	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Scale	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico-architettonico dell'edificio.
Superfetazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfetazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).

Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali

R2

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Definizione

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché dell'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi :

opere esterne

rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendone l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;

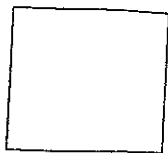
inserimento di abbaini o di finestre in falda o terrazze in falda, a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;

realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;

lievi modifiche di balconi e ballatoi e purché compatibili con la tipologia edilizia;

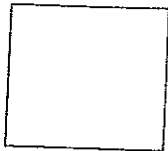
conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;

modifiche dei fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;

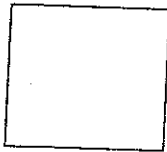


rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

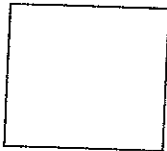
opere interne



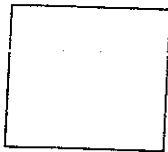
demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;



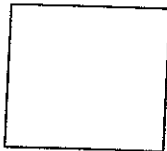
lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ...);



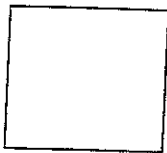
inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiale e tecniche tradizionali secondo le tipologie;



inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);



suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;



recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti anche, in casi eccezionali e da individuare puntualmente, con sopraelevazione da valutare anche in base alla forma dell'edificio, al contesto e da disciplinare con precise indicazioni architettoniche;

*Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.
In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi e tradizionali è vincolante; ciò comporta la necessità di attingere a conoscenze ed a esemplificazioni che costituiscono un riferimento normativo vincolante.*

R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

descrizione	modalità costruttive
Abbaini	L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente. L'apertura di nuovi abbaini dovrà attenersi ai modelli esistenti in zona che hanno dimensioni e forme contenute tali da consentire unicamente l'accesso al tetto. E' inopportuna la realizzazione di più di un abbaino per falda e con larghezza superiore a ml. 1.00.
Aree esterne	Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri", mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità.
Avvolti	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.). La realizzazione di nuovi avvolti in c.a. o pietra dovrà rispettare la curvatura e tipologia di quelli in adiacenza.
Ballatoi esterni e balconi	Gli elementi portanti in legno o pietra saranno restaurati e consolidati in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica. Le parti completamente nuove dovranno avere riferimento con i modelli tradizionali della zona.
Bancali e contorni fori	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione. Lo stesso criterio verrà adottato per le parti completamente nuove.
Elementi in legno	Saranno restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi. La parti nuove saranno realizzate ponendo particolare attenzione alla composizione delle campiture in facciata affinché il risultato finale offra un corretto equilibrio fra le parti in legno e quelle in murature.

Finestre	Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60.
Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare essenze (piante ad alto fusto, arbusti e fiori) locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi sarà utilizzato possibilmente il rame e comunque andranno rispettate forme e posizioni rispetto a quelle originali. Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.
Inferriate	Saranno restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.
Intonaci esterni	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio. L'andamento finale non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie".
Manti di copertura	Dovranno essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale.
Murature esterne	Saranno restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando formelle in cemento e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate/architravi	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.

Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Scale	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico-architettonico dell'edificio.
Superfetazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfetazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).
Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali

R3

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizione

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi :

opere esterne

modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;

modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;

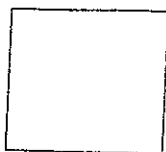
demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;

demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;

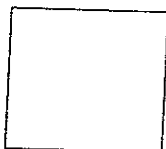
realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario;

rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione, con modifica di pendenze, di forma, numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto; eventuali sopraelevazione vanno individuate puntualmente e disciplinate con precise indicazioni architettoniche;

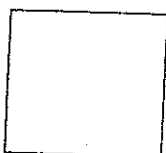
opere interne



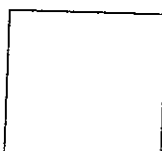
demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;



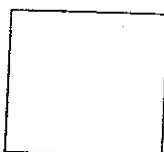
demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;



modifica della distribuzione dell'edificio;



demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;



realizzazione di isolamento interno;

La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che, lo ricordiamo, è di carattere e di valore storico.

R3 - Ristrutturazione edilizia

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

descrizione	modalità costruttive
Abbaini	L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente L'apertura di nuovi abbaini dovrà attenersi ai modelli esistenti in zona che hanno dimensioni e forme contenute tali da consentire unicamente l'accesso al tetto. E' inopportuna la realizzazione di più di un abbaino per falda e con larghezza superiore a ml. 1.00 .
Aree esterne	Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri", mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità.
Avvolti	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.). La realizzazione di nuovi avvolti in c.a. o pietra dovrà rispettare la curvatura e tipologia di quelli in adiacenza.
Ballatoi esterni e balconi	Gli elementi portanti in legno o pietra saranno restaurati e consolidati in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica. Le parti completamente nuove dovranno avere riferimento con i modelli tradizionali della zona.
Bancali e contorni fori	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione. Lo stesso criterio verrà adottato per le parti completamente nuove.
Elementi in legno	Saranno restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi. La parti nuove saranno realizzate ponendo particolare attenzione alla composizione delle campiture in facciata affinché il risultato finale offra un corretto equilibrio fra le parti in legno e quelle in murature.
Finestre	Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm. 50/60

Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare essenze (piante ad alto fusto, arbusti e fiori) locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi sarà utilizzato possibilmente il rame e comunque andranno rispettate forme e posizioni rispetto a quelle originali. Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.
Inferriate	Saranno restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.
Intonaci esterni	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio. L'andamento finale non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie".
Manti di copertura	Dovranno essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale.
Murature esterne	Saranno restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco. Tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando formelle in cemento e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate/architravi	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.

Scale	<p>Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti.</p> <p>Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico-architettonico dell'edificio.</p>
Superfetazioni	<p>I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfetazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).</p>
Tinteggiatura	<p>Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".</p>
Vetrine	<p>Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali</p>

R4

DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE

Definizione

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.

E' costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del centro.

In certi casi l'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.

Nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n.1089 2 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni

- *Nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono.*
- *Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.*
- *Nel caso di "spostamenti" di volumi, necessari per eliminare strettoie della viabilità, occorre un attento rilievo dell'edificio da demolire ed un progetto completo di riordino urbano.*

L'esperienza insegna che vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

Senza approfondire il tema molto delicato dell'architettura moderna e del rapporto di questa con quella antica, la conoscenza acquisita in questi anni ha mostrato che è necessario operare avendo ben presenti i caratteri e gli elementi costruttivi tradizionali ed ha dimostrato che eventuali nuovi edifici dovranno basarsi oltre che su indici, misure o percentuali su riferimenti architettonici e tipologici, soprattutto nel caso di interventi nei centri storici.

R4 - Demolizione - ricostruzione

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

descrizione	modalità costruttive
Abbaini	L'apertura di nuovi abbaini dovrà attenersi ai modelli esistenti in zona che hanno dimensioni e forme contenute tali da consentire unicamente l'accesso al tetto. E' inopportuna la realizzazione di più di un abbaino per falda e con larghezza superiore a ml. 1.00 .
Aree esterne	Dovranno essere realizzate conservando le caratteristiche storico ambientali legate agli edifici circostanti rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri", mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità.
Avvolti	Dovranno essere realizzati in armonia (campate e curvature) con quelli non demoliti per evitare accostamenti stridenti.
Ballatoi esterni e balconi	Sarà utilizzato preferibilmente il legno almeno per le parti della ringhiera nelle forme e dimensioni riscontrabili negli edifici circostanti.
Bancali e contorni fori	Qualora gli edifici circostanti propongano questi particolari costruttivi, saranno riproposti con caratteristiche e materiali simili.
Elementi in legno	Saranno realizzati utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità (per eventuali impregnanti protettivi) usati negli edifici circostanti.
Finestre	Si utilizzeranno materiali, colore e forma in armonia con quelli riscontrabili negli edifici circostanti. Saranno comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60
Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare essenze (piante ad alto fusto, arbusti e fiori) locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi sarà utilizzato possibilmente il rame e comunque si utilizzeranno forme e dimensioni secondo la tradizione, Nella collocazione dei pluviali si terrà conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.
Inferriate	Nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti negli edifici circostanti.
Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.

Intonaci esterni	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche degli edifici circostanti. In funzione della tipologia utilizzata per la ricostruzione, ove possibile è consigliato il trattamento "morbido" delle superfici limitando al massimo l'uso di "staggie".
Manti di copertura	Il colore e le tegole utilizzate dovranno armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti
Murature esterne	L'utilizzo di muratura a secco o "raso sasso" sarà limitato alle parti dell'edificio che trova riscontro di uguale tecnica costruttiva in edifici circostanti.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli degli edifici circostanti.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali in armonia con quelli utilizzate negli edifici circostanti (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, formelle in cemento) e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate/architravi	La realizzazione di questi elementi costruttivi prenderà spunto da analogo utilizzo negli edifici circostanti.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno armonizzarsi con quelli utilizzati negli edifici circostanti, privilegiando il legno come materiale da impiegare nella loro realizzazione.
Recinzioni	Verranno utilizzati modelli esistenti negli edifici circostanti evitando schemi e materiali non tradizionali.
Scale	Per i collegamenti verticali esterni si utilizzeranno forme, materiali e colori riscontrabili in analoghe soluzioni di edifici circostanti. Dovranno essere evitate forzature formali che non rispettino la tipologia adottata per il nuovo edificio
Superfettazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfettazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).
Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli in edifici circostanti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà privilegiato l'uso del legno o comunque di materiali che non si discostino in modo stridente con analoghe realizzazioni in edifici circostanti.

M1

MANUTENZIONE ORDINARIA

Definizione

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

INTERVENTI AMMESSI

opere esterne

manutenzione periodica del verde (orti, giardini);

riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come : abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle,;

opere interne

tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;

riparazione di infissi e pavimenti;

riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

L'intervento deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

M2

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Definizione

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici

INTERVENTI AMMESSI

opere esterne ed interne

sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;

rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimento);

rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali : inferriate, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ... ;

rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture;

consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ...);

rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali;

creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);

Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con uno rispettoso dei caratteri storici.