

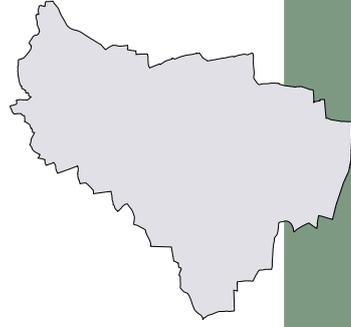
--	--	--	--	--

Sindaco
dott. Massimo Pavan

Segretario Comunale
dott. Candia Massimo

Responsabile Servizi Tecnici
geom. Walter Strapazon

Progettista
ing. Luca Zanella



Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 6 del 18/02/2019

Variante tematica 2018 al Piano degli Interventi in attuazione

dell'art. 7 della L.R. 4/2015 "varianti verdi" e di rettifica cartografica febbraio 2019

COMUNE DI MASON VICENTINO - VI

PIANOREGOLATORE COMUNALE

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI 2018

INDICE

PREMESSA	pag. 5
1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 6
1.1 - Prontuario e norme tecniche operative del PI	pag. 6
2 - METODOLOGIA	pag. 7
2.1 - Il sistema dei percorsi	pag. 7
2.2 - Aggregati edilizi e tessuti urbani	pag. 7
2.3 - Le tipologie urbanistiche	pag. 7
2.4 - Le relazioni tra percorsi ed edifici	pag. 8
2.5 - Edifici ed aree di pertinenza	pag. 10
2.6 - Il centro aziendale	pag. 10
2.6.1 - Definizione	pag. 10
2.6.2 - Descrizione	pag. 11
3 - L'EDILIZIA DI BASE	pag. 12
3.1 - Premessa	pag. 12
3.2 - La residenza	pag. 12
3.2.1 - Le cellule elementari	pag. 12
3.2.2 - Il processo di crescita	pag. 12
3.2.3 - I modelli base	pag. 14
3.2.4 - L'abaco tipologico	pag. 14
3.3 - I rustici	pag. 16
3.3.1 - Il rapporto con la residenza	pag. 16
3.3.2 - Le tipologie edilizie	pag. 16
3.4 - L'area di pertinenza	pag. 18
3.5 - Normativa urbanistica	pag. 18
3.5.1 - Norme per la classificazione tipologica degli edifici	pag. 18
3.5.2 - Interventi di cui alle lettere a), b), c) articolo 47 delle NTO del PI - Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro	pag. 35
3.5.3 - Interventi di cui alla lettera d) articolo 47 delle NTO del PI - Ristrutturazione edilizia	pag. 36
3.5.4 - Interventi di ampliamento	pag. 40
3.5.5 - Interventi di cui alle lettere e), f) articolo 47 delle NTO del PI - Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica nei centri storici	pag. 47
3.5.6.1 - Descrizione	pag. 47
3.5.6.2 - Normativa	pag. 47
3.6 - Modalità esecutive	pag. 48
3.6.1 - Premessa	pag. 48
3.6.2 - Materiali e tecnologie	pag. 48
3.6.3 - Strutture e collegamenti verticali	pag. 48
3.6.3.1 - Strutture verticali	pag. 48
3.6.3.2 - Strutture orizzontali	pag. 49
3.6.3.3 - Vani scale	pag. 49
3.6.4 - Involucro esterno	pag. 49
3.6.4.1 - Schema compositivo delle facciate	pag. 49
3.6.4.2 - Finestre, porte, portoni carrai	pag. 54
3.6.4.3 - Serramenti	pag. 57
3.6.4.4 - Logge, poggiosi	pag. 60

3.6.5 - Interventi sulla copertura	pag. 62
3.6.5.1 - Tetti	pag. 62
3.6.5.2 - Cornici e grondaie	pag. 62
3.6.5.3 - Comignoli	pag. 65
3.6.5.4 - Abbaini e lucernari	pag. 67
3.6.5.5 - Sovrastrutture	pag. 67
3.6.6 - Decorazioni	pag. 67
3.6.6.1 - Intonaco	pag. 67
3.6.6.2 - Tinteggiatura	pag. 67
3.6.6.3 - Marcapiani	pag. 67
3.6.6.4 - Elementi lapidei e lignei	pag. 68
3.6.6.5 - Reperti di valore storico	pag. 68
3.6.6.6 - Impianti tecnologici	pag. 68
4 – INTERVENTI NELLE ZONE DIVERSE DALLE ZONE A	pag. 69
4.1 - Descrizione	pag. 69
4.2 - Normativa	pag. 69
5 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI	pag. 71
5.1 - Premessa	pag. 71
5.2 - Nuovi interventi connessi ad edifici di interesse storico-ambientale	pag. 71
5.3 - Nuovi interventi non connessi ad edifici di interesse storico-ambientale	pag. 79
5.4 - Piani urbanistici attuativi per le zone C/2.3	pag. 79
6 - IL PAESAGGIO AGRARIO	pag. 81
6.1 - Premessa	pag. 81
6.2 - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico	pag. 82
6.3 - Normativa	pag. 83
Allegato A - Elenco delle specie consigliate	pag. 84

PREMESSA

Il presente prontuario è costituito da un insieme di indicazioni normative e grafiche necessarie ad indirizzare ed a regolamentare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di particolare interesse storico-architettonico, in una prospettiva di conservazione delle caratteristiche storiche ed ambientali degli insediamenti in zona rurale, nonché del nuclei e degli edifici storici all'interno delle zone residenziali.

Esso costituisce la necessaria integrazione delle Norma Tecniche Operative NTO del P.I., secondo i disposti dall'art. 17 della Legge del 11/2004. In virtù di queste indicazioni normative e progettuali "integrative" delle NTO è possibile consentire il recupero del patrimonio edilizio storico con IED, cioè con il rilascio della concessione edilizia diretta.

Il prontuario è stato costruito sulla utilizzazione e sviluppo del concetto di "tipizzazione" che ha permesso di identificare la logica di base della cultura edilizia storica locale, individuandone le caratteristiche costruttive e riconoscendo le regole insediative, del singolo edificio come del nucleo storico.

Dell'interpretazione delle caratteristiche insediative dei nuclei e degli edifici sparsi, si passa all'individuazione degli elementi fondamentali per poi proporre una serie di operazioni-tipo per il recupero del patrimonio edilizia rurale.

In tal modo il prontuario viene ad essere un "repertorio" di indicazioni progettuali per tutte le operazioni di riqualificazione della struttura abitativa e produttiva della zona rurale "fissate" all'interno di una griglia normativa, adattabile a ciascuna situazione tipo.

Per le categorie d'intervento ammesse sono state quindi specificate le operazioni possibili, dall'inserimento dei servizi igienici, al riordino distributivo, fino all'ampliamento dell'alloggio e della nuova costruzione.

Su quest'ultimo punto, in particolare, è stata fissata l'attenzione per cercare di fornire indicazioni progettuali che siano proprie della cultura storica, della quale vengono ripresi gli elementi più significativi nel rispetto dell'attività agricola, dell'ambiente e del paesaggio, adeguandoli alle attuali necessità abitative.

Nella prima parte il prontuario analizza le principali caratteristiche degli insediamenti sia sotto il profilo urbanistico che edilizio.

Vengono poi definite le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio storico, per gli ampliamenti e per i nuovi interventi nelle zone agricole e negli ambiti di tutela.

L'ultima parte, infine riguarda il paesaggio agrario, vengono individuati i vari tipi presenti, ne vengono evidenziate le caratteristiche peculiari e fissate le norme e le direttive di intervento.

1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (che nel prosieguo verranno indicati come Prontuario) è un allegato delle NTO del PI.

Il Prontuario contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive per la regolamentazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale definiti con grado di intervento da 1 a 6, degli interventi nelle zona A, degli interventi interni agli ambiti di edificazione diffusa e delle zone agricole E, nonché nelle zone di espansione residenziali con prescrizioni tipologiche a completamento dei nuclei storici C/2.3.

1.1 - PRONTUARIO E NOME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

Il "Prontuario" va letto in connessione agli articoli delle NTO del PI che disciplinano gli interventi edilizi nelle diverse ZTO.

Il "Prontuario" fornisce un complesso di indicazioni che, per quanto attiene alla efficacia ed al grado di cogenza giuridica, possono essere articolate in:

-indirizzi, di carattere generale, riguardanti le strategie e gli obiettivi da perseguire. Gli indirizzi sono rivolti alla Amministrazione al fine di orientare e definire le politiche di intervento nei diversi settori;

- direttive, di carattere generale e particolare, riguardanti le modalità attraverso le quali vanno perseguiti gli obiettivi relativamente a specifici settori di intervento. Le direttive vanno interpretate e tradotte in proposte ed azioni in sede urbanistica o di progetto edilizio;

- prescrizioni e vincoli, di carattere specifico, che vanno applicati direttamente in sede urbanistica o di progetto edilizio.

Quanto al contenuto del "Prontuario" gli argomenti trattati sono così articolati:

1) -DESCRIZIONE, contenente gli indirizzi e parte delle direttive, con carattere informativo ed orientativo;

2) -NORMATIVA, contenenti le direttive di immediata applicazione e le prescrizioni e vincoli, con carattere prescrittivo (riportata in grassetto nel testo);

3) -RIFERIMENTI, contenente materiale di documentazione e di progetto, con carattere orientativo.

Il "Prontuario" va comunque considerato come uno strumento non tanto di carattere normativo, quanto piuttosto di natura culturale; un documento di metodo, che, più che imporre ulteriori vincoli intende approfondire la conoscenza del processo storico di formazione della struttura urbana e territoriale come fondamento indispensabile per una corretta progettazione sia dell'esistente che del nuovo.

2 - METODOLOGIA

2.1 - IL SISTEMA DEI PERCORSI

La struttura degli insediamenti storici minori è organizzata sul sistema della viabilità e degli spazi pubblici, attorno al quale si articola il tessuto residenziale. Possiamo distinguere i percorsi secondo un ordine gerarchico sulla base del ruolo che essi svolgono nei confronti del territorio e del tessuto urbano.

1) Percorso matrice

Rappresenta l'elemento generatore dell'insediamento sul quale si organizza e si relaziona il tessuto urbano.

A seconda dell'importanza, può trattarsi di una connessione di tipo territoriale, che collega i centri maggiori, oppure di una diramazione da una connessione territoriale primaria al servizio di centri minori o territori marginali.

2) Percorsi di impianto edilizio

Nei caso di centri più complessi dal percorso matrice si diramano i percorsi secondari di impianto edilizio, con direzione ortogonale al percorso principale, sul quale si attestano gli edifici.

3) Percorsi di collegamento

Collegano la struttura urbana (e quindi i percorsi principali) con la campagna circostante, per consentire l'accesso ai fondi dalle abitazioni comprese nei nuclei.

2.2 - AGGREGATI EDILIZI E TESSUTI URBANI

Gli edifici storici nei centri abitati tendono a collegarsi tra loro, dando luogo a formazioni più complesse, che definiamo "aggregati edilizi",
Lo schema che si riscontra nella quasi generalità dei casi è l'aggregazione a schiera lungo un percorso matrice o d'impianto; quando la maglia dei percorsi è più complessa, di tipo reticolare, gli aggregati edilizi possono dar luogo a veri e propri isolati.

Molto meno frequente è l'aggregazione a pettine, dove all'edificio principale si collegano ortogonalmente altri edifici in genere meno importanti, costituendo una formazione a forma di L; in taluni casi la formazione può essere chiusa su entrambi i lati, dando luogo ad una corte.

L'insieme degli aggregati edilizi e dei percorsi che li sostengono, viene comunemente definito "tessuto urbano".

2.3 - LE TIPOLOGIE URBANISTICHE

Gli edifici e gli aggregati edilizi si localizzano in funzione del percorso e si orientano tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima (curve di livello, esposizione al sole, protezione dai venti dominanti, ecc.).

La presenza di altre funzioni, oltre a quella rurale originaria, definisce la tipologia funzionale degli insediamenti, determinando altresì la gerarchia dei centri.

La classificazione degli insediamenti storici deve tener conto di entrambi i fattori, funzionali e formali:

1) Case sparse

Rappresenta la tipologia più diffusa soprattutto nelle zone rurali.

a) Centri

L'insediamento è dotato di attrezzature pubbliche (chiesa, scuola, municipio, ecc.), di attività commerciali ed artigianali; ospita quindi funzioni tipicamente urbane, sia pure in un contesto residenziale originariamente legato all'agricoltura.

La presenza degli edifici pubblici introduce un elemento di discontinuità funzionale e formale, tale da non consentire tipizzazioni schematiche come le precedenti.

Sotto il profilo formale la tipologia è più complessa e deriva dalla composizione di più tipologie elementari, con la presenza di un percorso matrice, e di più percorsi di impianto e di collegamento.

b) Nuclei

Rappresentano la forma più semplice ed elementare di insediamento.

Gli insediamenti sono esclusivamente di tipo residenziali, collegati originariamente all'attività agricola; talvolta comprendono qualche attività di servizio (negozi di prima necessità, lavorazioni artigianali) ospitate in locali interni agli edifici residenziali, e gli annessi rustici, all'interno degli edifici o in fabbricati a se stanti.

Nel comune questi nuclei sono numerosi; tra gli altri si segnalano per la loro dimensione e per la particolare struttura urbanistica.

2.4 - LE RELAZIONI TRA PERCORSI ED EDIFICI

Il rapporto tra gli edifici ed i percorsi può essere diretto, ma generalmente è mediato dalla presenza di un'area di pertinenza, che separa il pubblico dal privato.

Il rapporto percorso/edificio/area di pertinenza avviene secondo modalità diverse, condizionate dalla posizione dell'edificio rispetto al percorso e dall'orientamento degli stessi (Fig. 1).

1) Il percorso di impianto passa davanti all'edificio

Nel caso in cui il percorso sia localizzato davanti all'edificio, è in genere distanziato da questo per lasciare posto all'area di pertinenza.

Nei centri abitati l'edificio può sorgere in fregio al percorso, nel qual caso l'area di pertinenza (molto esigua) si trova dalla parte opposta.

Nelle zone rurali il percorso coincide con uno spazio condominiale usato come cortile, largo circa 4,00 - 6,00 ml; in questo caso l'area di pertinenza si trova sul lato opposto del cortile.

2) Il percorso di impianto passa sul retro dell'edificio

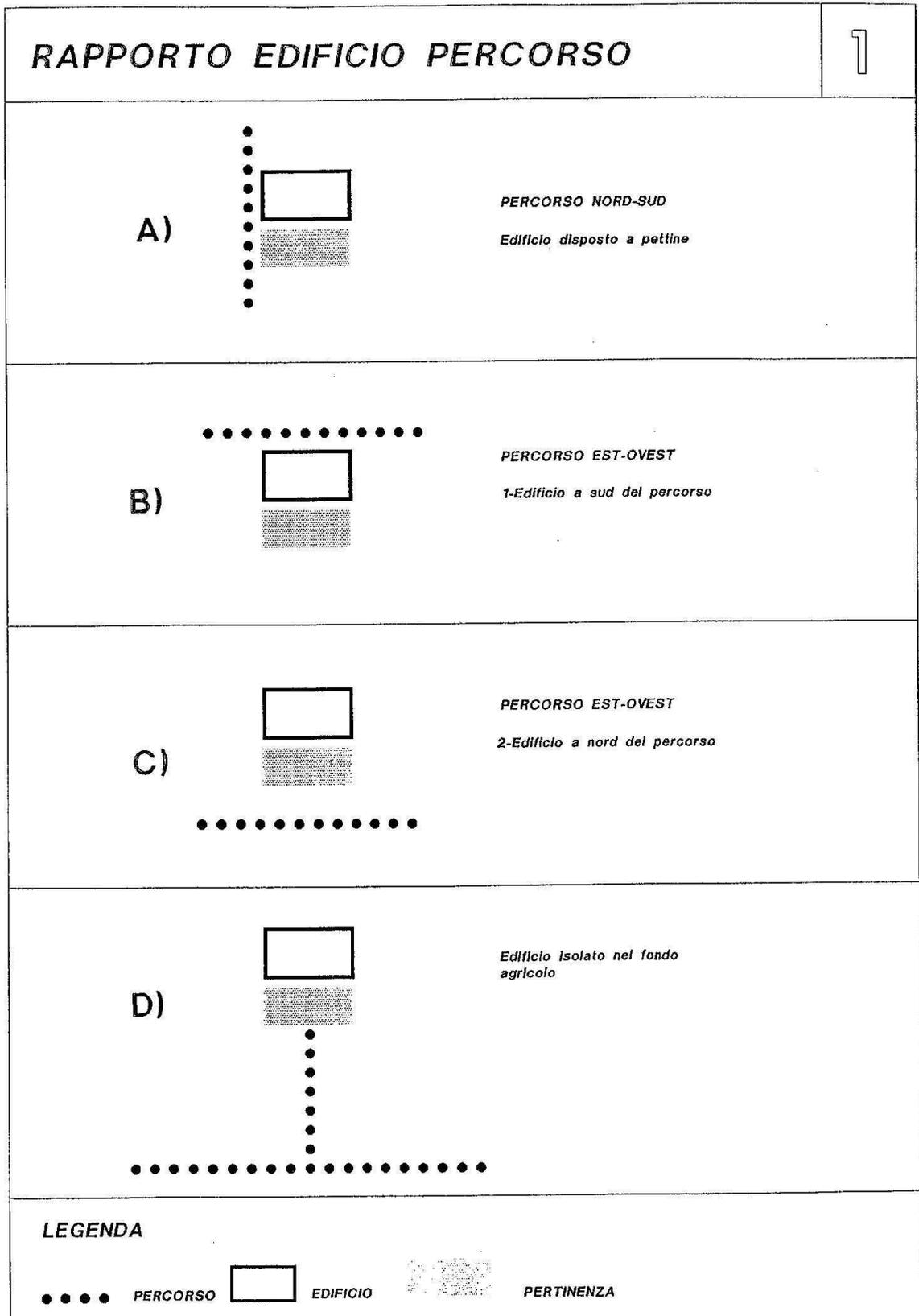
Nel caso in cui il percorso passi sul retro l'edificio confina direttamente con questo; qualche volta si trova una fascia filtro (larga 0,50 - 1,50 ml), utilizzata come marciapiede, scolo per le acque, o per ricavare le scale di accesso agli edifici; quasi sempre è pavimentata in modo diverso dal percorso.

L'accesso agli edifici è sul retro; l'area di pertinenza è sul lato opposto al percorso.

3) Il percorso di impianto passa lateralmente all'edificio

L'edificio confina direttamente col percorso di impianto, dal quale si accede al cortile antistante l'abitazione.

Nel caso di edifici a schiera, al percorso di impianto si connette uno spazio di uso condominiale che permette l'accesso anche agli edifici più lontani dalla strada.



MAS_051

2.5 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA

Il ruolo dell'area di pertinenza è diverso a seconda che si tratti di edifici compresi nei centri abitati o di edifici rurali; cambia di conseguenza la funzione dello spazio privato ed anche il rapporto con l'edificio.

Per le aree di pertinenza non sono riscontrabili moduli standardizzati; esse sono infatti condizionate da diversi fattori, come la disponibilità di spazio e le esigenze funzionali delle attività agricole, ecc.

Le situazioni che si riscontrano più di frequente sono le seguenti:

1) Centri abitati

Gli edifici sorgono in fregio alle strade, per cui l'area di pertinenza si trova sul retro.

Le dimensioni sono molto ridotte; spesso l'area di pertinenza è addirittura scomparsa, occupata da ampliamenti ed aggiunte all'edificio originario.

L'area è in genere usata come cortile e solo secondariamente come orto o giardino, anche perché le condizioni di soleggiamento sono precarie.

Un tempo quasi tutti i cortili erano condominiali, al servizio di più abitazioni appartenenti allo stesso nucleo familiare; in seguito alla scomparsa della famiglia patriarcale questo spazio è stato suddiviso in parti più piccole al servizio dei diversi alloggi, spesso con detrimento delle condizioni ambientali all'interno degli isolati.

2) Zone periferiche

Nelle parti periferiche dell'abitato, confinanti con le zone agricole, le dimensioni dell'area di pertinenza aumentano, e contestualmente si modifica il modo di utilizzo.

L'area è adibita prevalentemente ad orto od a giardino; solo in pochissime eccezioni il giardino è separato dall'orto.

L'orto è spesso connesso al fondo con il quale confina, ma dal quale è separato fisicamente da confini ben definiti (recinzioni, muri di sostegno, ecc.), quasi a distinguere il rurale dall'urbano.

Insieme all'orto l'area di pertinenza comprende un cortile, antistante le case, che serve come spazio di sosta e manovra degli automezzi, o per deposito all'aperto.

3) Zone agricole

L'area di pertinenza è strettamente connessa al fondo, tanto che spesso è difficile operare una distinzione.

La localizzazione dell'area, a differenza dei casi precedenti, non è condizionata dalla posizione dell'edificio, ma dall'esigenza di sfruttare le migliori condizioni di soleggiamento.

Il cortile coincide quasi sempre con il percorso d'impianto della residenza, a meno che questo non passi sul retro dell'edificio.

2.6 - IL CENTRO AZIENDALE

2.6.1 - DEFINIZIONE

Nell'ambito di ogni azienda agricola, il centro aziendale rappresenta il luogo dove sono concentrati gli edifici, residenziali e produttivi, a servizio del fondo; e dove avviene la lavorazione ed il deposito dei prodotti agricoli.

Per indicare il centro aziendale, si spesso il termine "aggregato abitativo"; una dizione non priva di ambiguità, in quanto più che il centro aziendale sembra richiamare il piccolo nucleo rurale (contrada, borgata),

Al di là di queste controversie interpretative, le caratteristiche del centro aziendale vengono definite, come il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml 100 nelle zone di pianura e ml 200 nelle zone di collina e di montagna.

Questa descrizione puntuale tende a standardizzare una casistica pressoché infinita; operazione per la quale sarebbe stato indubbiamente più razionale procedere a classificazioni di tipo descrittivo, anziché quantitativo.

2.6.2 - DESCRIZIONE

Il centro aziendale rappresenta un organismo urbanistico unitario, le cui relazioni con il territorio agricolo vengono assicurate dalla strada d'accesso che lo collega alla viabilità ordinaria.

Il centro aziendale si pone in una determinata posizione rispetto alla strada d'accesso, a seconda dell'orientamento di quest'ultima: nord-sud, est-ovest, meno facilmente in posizioni intermedie.

L'edificio principale si colloca rispetto alla strada in posizione tale da minimizzare gli spazi persi e da massimizzare le condizioni di soleggiamento: a pettine rispetto ai percorsi nord-sud; parallelo rispetto agli est-ovest, ma con differenze sostanziali a seconda che si trovi a nord o a sud del percorso stesso (fig. 1).

Esiste anche una seconda categoria di centri aziendali isolati nel fondo agricolo e collegati alla rete stradale da un percorso che termina nel centro stesso.

Ma il fattore più importante ai fini urbanistici è rappresentato dal numero e dalle dimensioni degli edifici, e della loro disposizione; e quindi dai rapporti funzionali, formali che tra essi si instaurano.

L'elemento determinante è costituito dal fabbricato principale, dove si trova la residenza della famiglia, collegata o meno a locali adibiti a rustici.

Nelle piccole aziende, tutte le funzioni, residenziali e produttive, sono concentrate in un unico edificio, talvolta con l'aggiunta di piccoli annessi specializzati ospitati in strutture improprie. Nelle aziende più grandi i rustici sono ospitati in edifici a sé stanti, costituendo con la parte residenziale una struttura insediativa organizzata secondo ben precisi canoni funzionali e formali.

La casistica è numerosa; per semplicità di esposizione, più che descrivere una serie di modelli si individuano le regole che dall'edificio unico portano alla costituzione di organismi più complessi composti da una pluralità di edifici specializzati.

3 - L'EDILIZIA DI BASE

3.1 PREMESSA

Il Prontuario è indirizzato prevalentemente all'edilizia di base, costituita dalle tipologie edilizie residenziali più semplici, che presentano moduli dimensionali e modelli organizzativi omogenei e standardizzabili.

Sotto il profilo normativo, queste tipologie sono classificate dal PI, all'interno della categoria generale "edifici di interesse storico-ambientale", con grado di intervento 4 e 5.

Altre categorie tipologiche, sia residenziali che produttive, sono talmente rare da apparire eccezionali nel panorama complessivo.

Il prontuario prende quindi in considerazione l'edilizia di base sia perché quantitativamente predominante, ma anche perché modificandosi nel tempo le condizioni della funzione residenziale e produttiva, essa è oggetto di interventi di adeguamento e ristrutturazione che occorre attentamente controllare, per evitare che apportino alterazioni irreversibili all'assetto originario.

Sotto questo profilo, destano minori preoccupazioni le sorti degli edifici di maggior pregio, in quanto sottoposti dal PI ad interventi di tipo esclusivamente conservativo.

3.2 - LA RESIDENZA

3.2.1 - LE CELLULE ELEMENTAR1

L'elemento costitutivo dell'edilizia di base è dato dalla cellula base, la stanza.

Le dimensioni della cellula sono standardizzate, in quanto derivano dai moduli costruttivi tradizionali; e definite della posizione delle murature portanti.

Sono riconoscibili i seguenti moduli (fig. 1.1):

a) Larghezza

I solai in legno sono appoggiati ai muri portanti laterali, e la lunghezza media delle travi determina la larghezza delle stanze, che varia dai 4.00 ai 6.00 ml.

b) Profondità

Le due dimensioni della cellula sono pressoché analoghe, per cui normalmente essa presenta una forma quadrata.

Talvolta la profondità può essere maggiorata, anche fino a 6.00 ml, per ospitare un vano scale o una zona di servizio.

3.2.2 - IL PROCESSO DI CRESCITA

Lo sviluppo degli edifici fino alla situazione attuale è il risultato di un processo di crescita che parte da organismi più piccoli e semplici, e, attraverso l'aggiunta di nuove cellule, porta alla formazione di organismi più articolati e complessi.

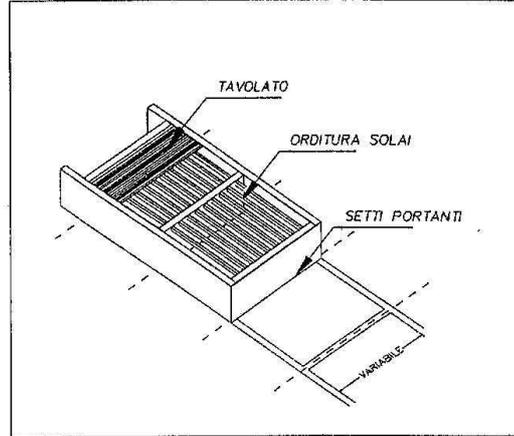
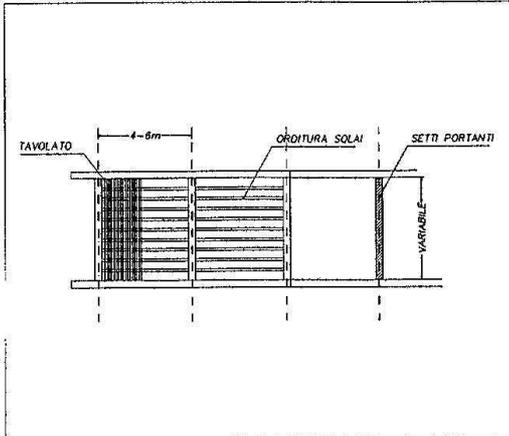
Le modalità di sviluppo sono essenzialmente due: la crescita in serie, mediante l'aggiunta di cellule collegate a schiera con quelle originarie, e il raddoppio del corpo di fabbrica, mediante l'aggiunta di cellule sul retro, (fig.1.1).

Si deve comunque sottolineare che il rilievo dello stato di fatto solo raramente fornisce lo schema tipologico originario, ma si limita a fotografare l'attuale situazione, che deriva spesso da lunghi processi di stratificazione e trasformazione; per cui, se è importante la conoscenza dello stato attuale degli edifici, ancora più importante appare la lettura del processo di crescita che, da alcuni modelli originari, ha portato alla odierna configurazione.

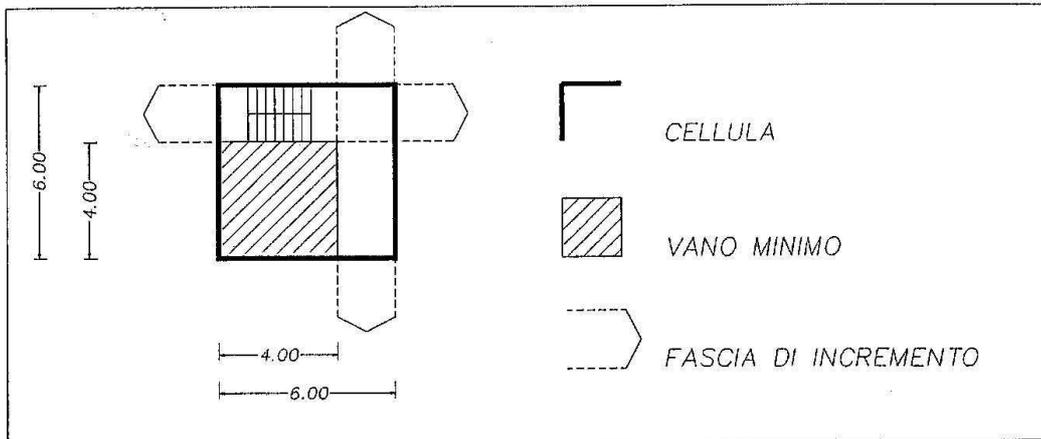
L'EDILIZIA DI BASE

1.1

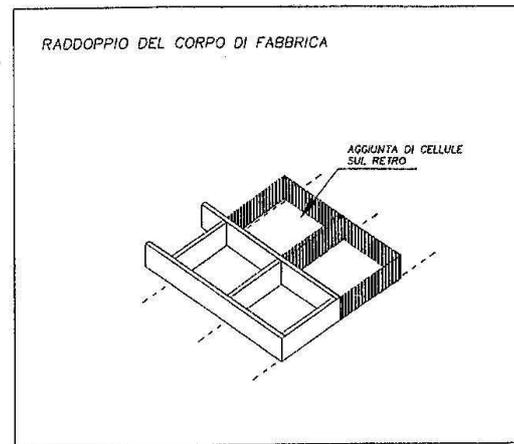
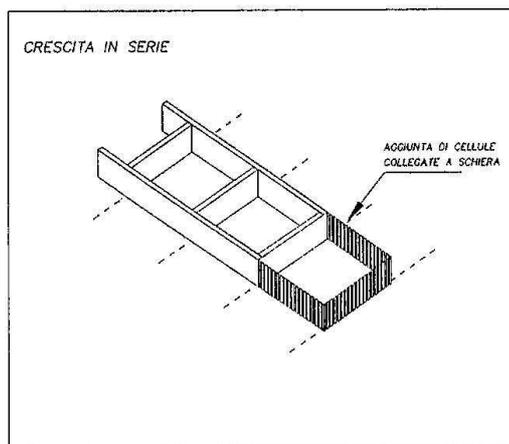
PARTITURA MURATURE PORTANTI



CELLULA ELEMENTARE



PROCESSO DI CRESCITA



mas_1_1

3.2.3 - I MODELLI BASE

L'organizzazione delle cellule determina l'impianto distributivo dell'edificio e configura le classi tipologiche.

Il processo di aggregazione delle cellule elementari si può far corrispondere in linea di massima anche al processo di formazione del repertorio tipologico, passando dal tipo elementare originario ad unico vano di forma quadrangolare o rettangolare a forme sempre più articolate e complesse.

Esso è esemplificato nelle tavole allegate, (fig. 2) che illustrano le varianti derivate dal tipo di base.

1) La casa unicellulare (A1)

La tipologia più semplice è costituita in pianta da un unico vano, che si sviluppa verticalmente mediante la sovrapposizione di altre cellule.

Essa si può ricondurre alla tipologia originaria con cellula elementare unica, considerata la matrice delle tipologie successive: essendo comunque la più antica, non è ormai quasi più riconoscibile, se non inglobata in organismi più maturi.

2) La casa doppia (B1)

La casa doppia deriva dall'unione di due tipi di base, mediante il raddoppio del corpo di fabbrica secondo la lunghezza.

3) La casa doppia con vano scala indipendente (C1)

Deriva dalla casa doppia (B1) con l'inserimento tra i due vani di uno spazio di servizio specializzato (vano scala).

4) La casa a due vani in profondità (A2)

La casa a due vani in profondità è caratterizzata dalla presenza di due locali pressoché quadrati, collegati in senso trasversale.

5) La casa doppia a due vani in profondità (B2)

La pianta deriva dal raddoppio della casa a due vani in profondità; e quindi composta da quattro locali e presenta una forma pressoché quadrata.

Spesso questo tipo deriva da una graduale trasformazione di tipi originari, aggregati ed unificati per fusione.

6) La casa con atrio centrale (C2)

E' costituita da una casa doppia con un corridoio centrale che disimpegna i vari locali.

Anche questa tipologia può derivare da una fusione di più tipi preesistenti, ma più frequentemente si trova come tipologia originaria, specialmente verso la fine del XIX l'inizio del XX secolo.

3.2.4 - L'ABACO TIPOLOGICO

La combinazione dei modelli base dà luogo ad un abaco tipologico (riportato nella figura 2) che illustra tutte le possibili varianti tipologiche derivate dai tipi di base; ovviamente, non tutte le categorie si presentano nella realtà, per cui nell'abaco sono state indicate con apposita simbologia le tipologie prevalenti, riscontrate più di frequente nell'area in esame.

ANALISI TIPOLOGICA
TIPI BASE DELLA RESIDENZA

2

LARGHEZZA	A	A'	B	C	C'
PROFONDITA'					
1	A 1	A' 1	B 1	C 1	C' 1
1.1	A 1.1	A' 1.1	B 1.1	C 1.1	C' 1.1
2	A 2	A' 2	B 2	C 2	C' 2
2.1	A 2.1	A' 2.1	B 2.1	C 2.1	C' 2.1



MODELLI BASE

MAS_D18

3.3 – I RUSTICI

3.3.1 - IL RAPPORTO CON LA RESIDENZA

Le dimensioni e le tipologie dei rustici sono molto variabili.

Più che definire un repertorio degli annessi rustici, è importante studiarne il rapporto con la residenza, al fine di valutare le possibilità di riuso residenziale del rustico.

Si possono distinguere i seguenti casi:

1) Residenza e rustici uniti in unico edificio: la parte residenziale e quella per attività produttive (depositi e lavorazione) sono comprese nello stesso involucro edilizio.

2) Rustici addossati alla parte residenziale: la parte rustica, anche se contigua (in genere addossata) alla parte residenziale, risulta funzionalmente e formalmente separata da questa.

3) Rustici separati dall'edificio residenziale: i rustici sono separati dall'edificio residenziale, ed organizzati in un unico corpo di fabbrica, in più corpi funzionalmente specializzati. Questo caso è caratteristico delle aziende ad elevato potenziale agricolo, dove si richiedono manufatti specializzati per le diverse attività.

4) Tipologie miste : un edificio principale comprendente la parte residenziale ed una parte adibita ad attività produttive, ed altri annessi rustici (in genere specializzati) in corpi di fabbrica separati.

3.3.2 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Vengono esclusi dal repertorio gli annessi rustici di piccola dimensione , compresi nella parte residenziale; cantine, piccoli depositi, granai, ecc., si possono considerare come vani dell'edificio principale utilizzati con funzioni non residenziali.

Altrettanto dicasi per i ricoveri per gli animali domestici (pollai, conigliere, porcili, ecc.), costituiti in genere da manufatti precari, realizzati con materiali di risulta.

Per quanta riguarda i rustici si sono rilevati cinque tipi base fig. 3:

R/1) Rustico costituito da un unico vano, parzialmente o totalmente aperto (barco o barchessa) usato come fienile e/o ricovero macchine agricole.

R/2) Rustico a corpo semplice, a due piani, costituito al piano terra da un portico, quasi sempre aperto su un solo lato, e al primo piano da un fienile, anch'esso aperto solamente sul prospetto principale.

R/3) Rustico a corpo semplice, a due piani, costituito al piano terra da una stalla, e al piano primo da un fienile, aperto sul fronte principale,

R/4) Rustico a corpo doppio, a due piani, costituito al piano terra da una stalla e da un portico, al piano primo da un fienile solo sopra la stalla, il portico è a doppia altezza e spesso presenta una serie di aperture voltate ad arco,

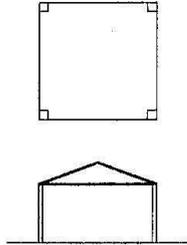
R/5) Rustico a corpo doppio, a due piani, costituito al piano terra da una stalla e da un portico, al piano primo da un fienile esteso anche sopra il portico. Per quanto riguarda moduli dimensionali, si è riscontrata una estrema variabilità.

ANALISI TIPOLOGICA

RUSTICI - TIPI BASE

3

TIPO R/1
FIENILE (BARCO
O BARCHESSA)



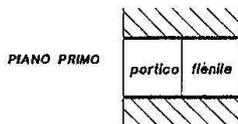
TIPO R/2
PORTICO E FIENILE



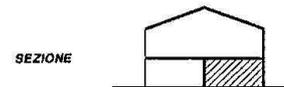
TIPO R/3
STALLA E FIENILE



TIPO R/4
STALLA, PORTICO,
FIENILE



TIPO R/5
STALLA, PORTICO,
FIENILE



MAS_D25

3.4 - L'AREA DI PERTINENZA

I centri aziendali sono dotati di un'area di pertinenza a diretto servizio delle attività residenziali e produttive ed in rapporto funzionale e morfologico con gli altri edifici. Anche nel catasto costituisce un mappale con lo stesso numero dell'edificio principale al quale viene aggregata.

L'area di pertinenza è suddivisa in spazi funzionali specializzati: lavorazione e deposito provvisorio dei prodotti agricoli (talvolta pavimentata), spazio di movimento e manovra, orto per l'auto consumo familiare, giardino, ecc.

Non sono riscontrabili moduli standardizzati.

Un ruolo particolarmente importante lo assume nelle tipologie "a corte", in cui lo spazio scoperto diventa il fulcro funzionale e formale di tutto il sistema.

3.5 - NORMATIVA URBANISTICA

3.5.1 - NORME PER LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

1 - DESCRIZIONE

Le classi tipologiche illustrate nei precedenti paragrafi e nelle tavole allegate, si riferiscono a schemi teorici, desunti da una applicazione rigorosa delle regole modulari fondamentali.

Nella realtà, gli edifici quasi mai corrispondono esattamente ai modelli teorici.

Numerose sono anche le varianti tipologiche agli schemi teorici, determinate da esigenze diverse, quali la necessità di aderire alla morfologia del sito, l'obbligo di rispettare i confini di proprietà, la ricerca di migliori condizioni di esposizione, ecc.

Le tavole che seguono illustrano una ampia casistica di modifiche e varianti agli schemi teorici, evidenziando altresì la ricchezza di soluzioni funzionali e formali caratteristica dell'edilizia di base, (da fig. 4 a fig. 18)

La casistica è talmente vasta da rendere praticamente impossibile un'operazione preliminare di classificazione tipologica per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale presenti nel territorio rurale.

Si rende quindi indispensabile, al fine dell'applicazione del "Prontuario", allegare al progetto edilizio uno studio, che, evidenziando le caratteristiche morfologiche del sito e quelle tipologiche dell'edificio, nonché le trasformazioni subite, sia in grado di proporre con documentate motivazioni l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel "Prontuario"; facendo quindi scattare la conseguente normativa, (fig.19).

2 - NORMATIVA

1) I progetti di intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale devono allegare uno studio corredato da adeguata documentazione dal quale risultino:

- a) le caratteristiche morfologiche del contesto ambientale;
- b) le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio.

Sulla base di questi elementi viene proposta l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel presente prontuario; e vengono di conseguenza applicati gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli ad essa afferenti.

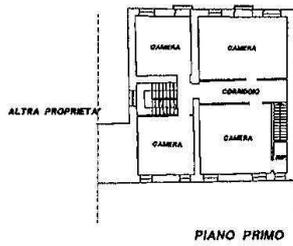
2) Nel caso non fosse possibile arrivare ad un'attribuzione tipologica non dubbia, il progetto dovrà riportare uno studio analitico nel quale, secondo la metodologia generale contenuta nel "Prontuario", si arriva all'individuazione della tipologia ed alle conseguenti proposte progettuali.

ANALISI TIPOLOGICA

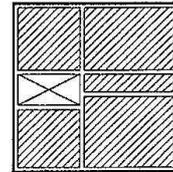
EDIFICIO IN VIA MARCONI

4

RILIEVO

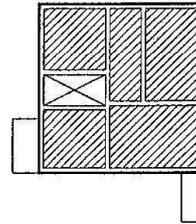
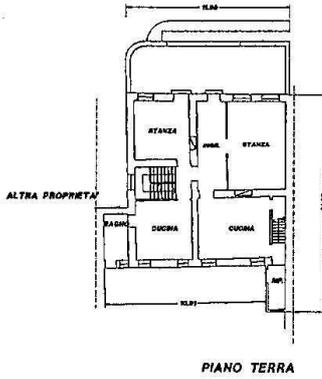


SCHEMA TIPOLOGICO



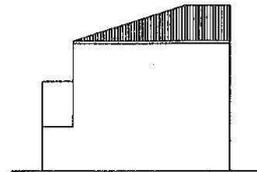
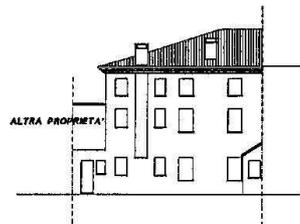
PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



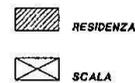
PIANO TERRA

PIANO TERRA



PROSPETTO SUD

PROSPETTO

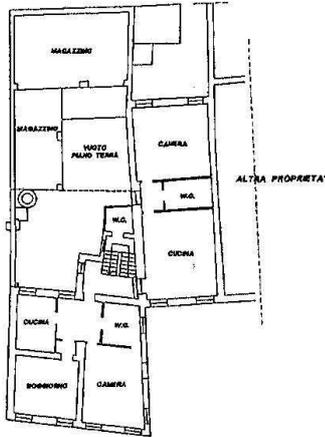


MAS_017

ANALISI TIPOLOGICA
 EDIFICIO IN VIA MARCONI

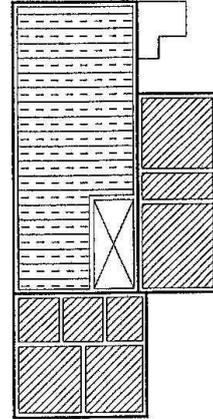
5

RILIEVO

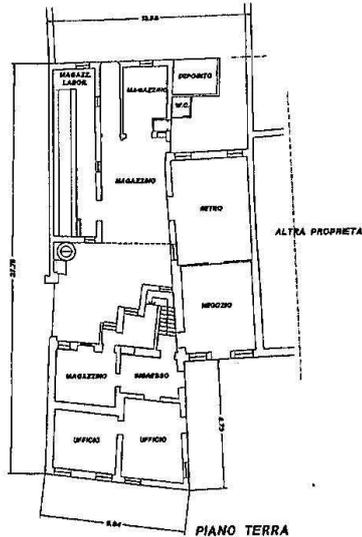


PIANO PRIMO

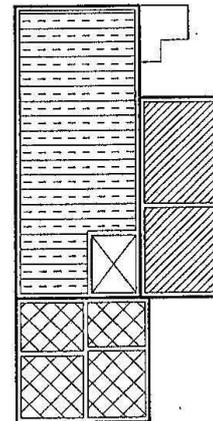
SCHEMA TIPOLOGICO



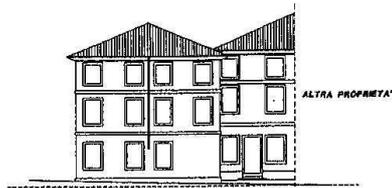
PIANO PRIMO



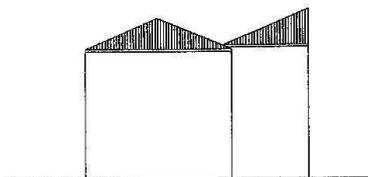
PIANO TERRA



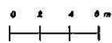
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO



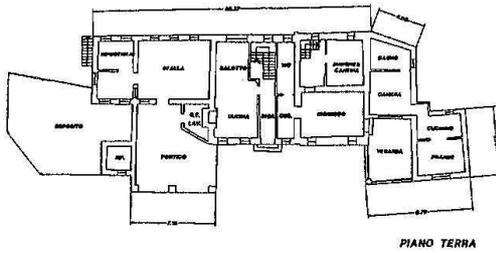
HAS_016

ANALISI TIPOLOGICA

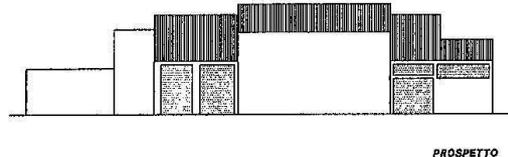
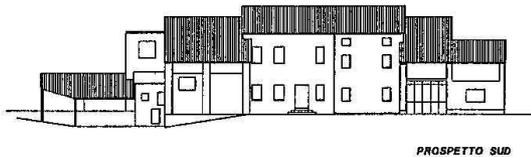
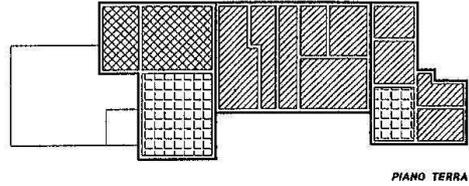
EDIFICIO IN VIA S. PIETRO

6

RILIEVO



SCHEMA TIPOLOGICO



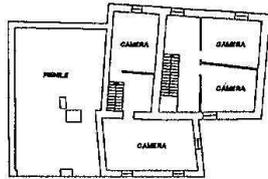
MAS_D15

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA CANTARANA

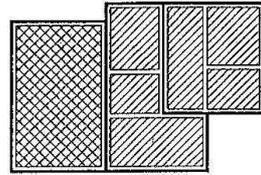
7

RILIEVO

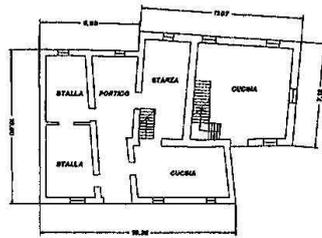


PIANO PRIMO

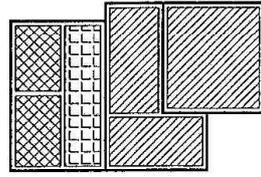
SCHEMA TIPOLOGICO



PIANO PRIMO



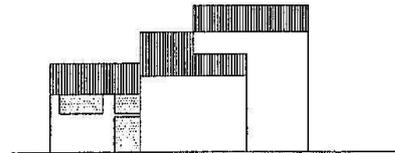
PIANO TERRA



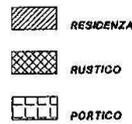
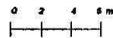
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO



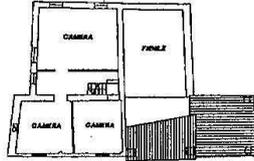
HAS_D14

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA BELMONTE

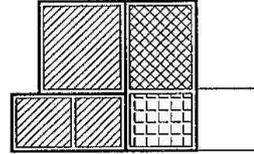
8

RILIEVO

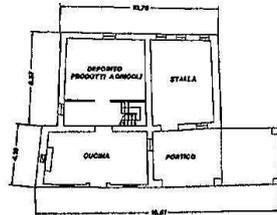


PIANO PRIMO

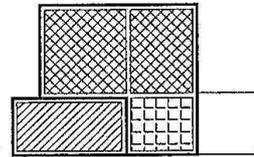
SCHEMA TIPOLOGICO



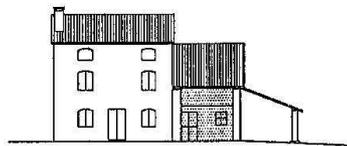
PIANO PRIMO



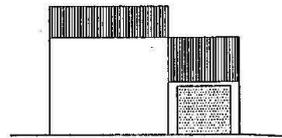
PIANO TERRA



PIANO TERRA



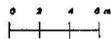
PROSPETTO SUD



PROSPETTO



PROSPETTO EST



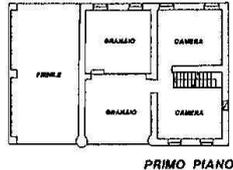
MAS_013

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA S. PIETRO

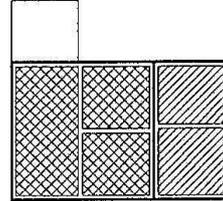
9

RILIEVO

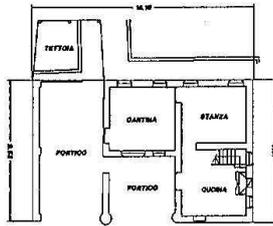


PRIMO PIANO

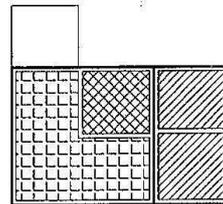
SCHEMA TIPOLOGICO



PRIMO PIANO



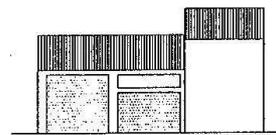
PIANO TERRA



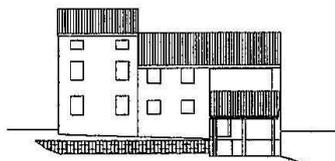
PIANO TERRA



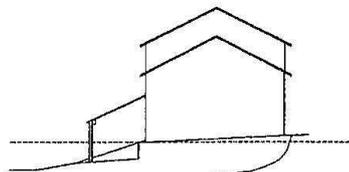
PROSPETTO NORD



PROSPETTO



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



MAS_D12

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA S. PIETRO

10

RILIEVO

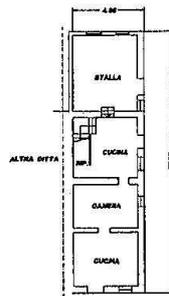


PIANO PRIMO

SCHEMA TIPOLOGICO



PIANO PRIMO



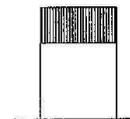
PIANO TERRA



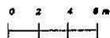
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO



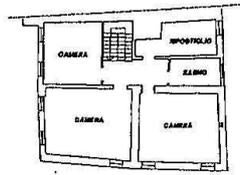
HAS_D11

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA PONTICELLO

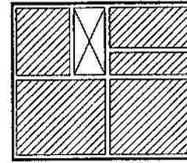
11

RILIEVO

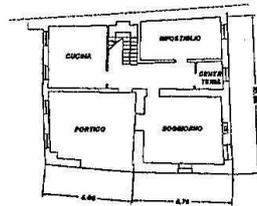


PIANO PRIMO

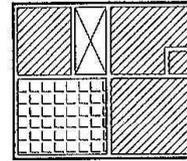
SCHEMA TIPOLOGICO



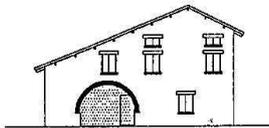
PIANO PRIMO



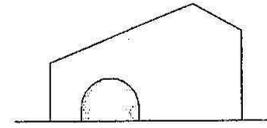
PIANO TERRA



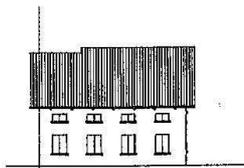
PIANO TERRA



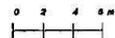
PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO



PROSPETTO SUD-OVEST



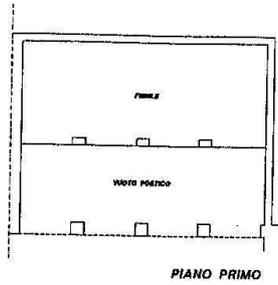
MAS_R10

ANALISI TIPOLOGICA

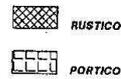
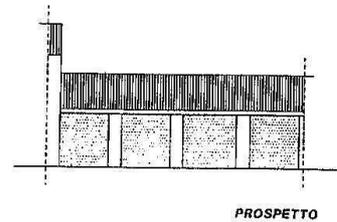
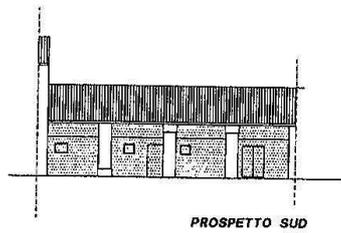
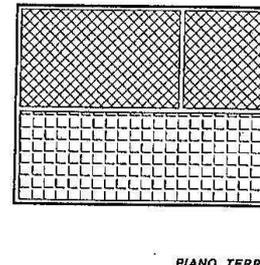
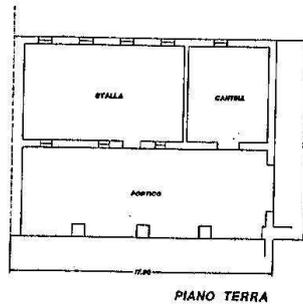
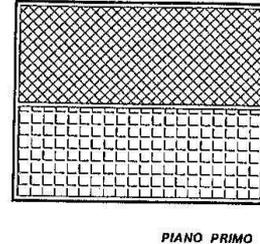
EDIFICIO IN VIA PONTICELLO

12

RILIEVO



SCHEMA TIPOLOGICO



MAS_D7

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA BREGANZINA

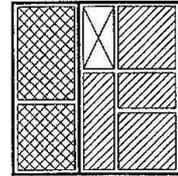
13

RILIEVO

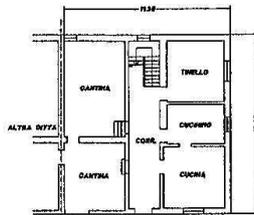


PIANO PRIMO

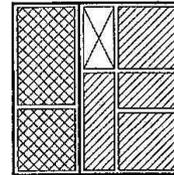
SCHEMA TIPOLOGICO



PIANO PRIMO



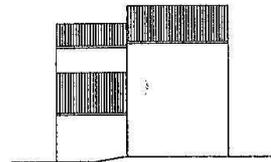
PIANO TERRA



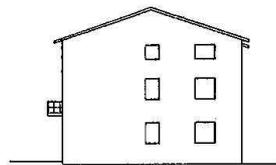
PIANO TERRA



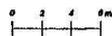
PROSPETTO SUD



PROSPETTO



PROSPETTO EST



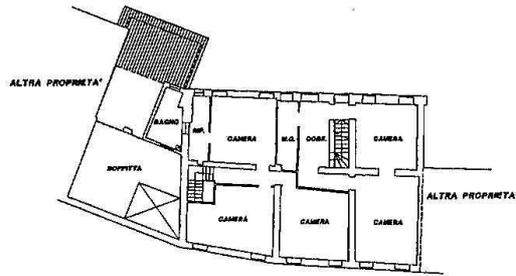
MAS_06

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA RIVARO

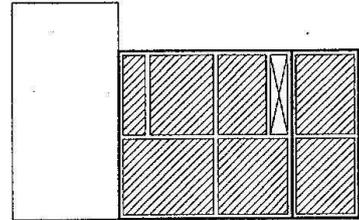
14

RILIEVO

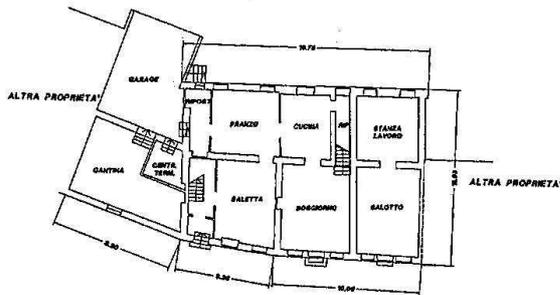


PIANO PRIMO

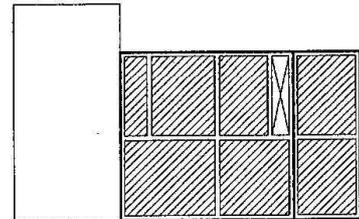
SCHEMA TIPOLOGICO



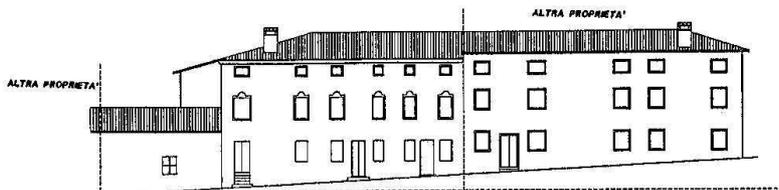
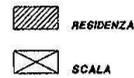
PIANO PRIMO



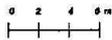
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PROSPETTO NORD

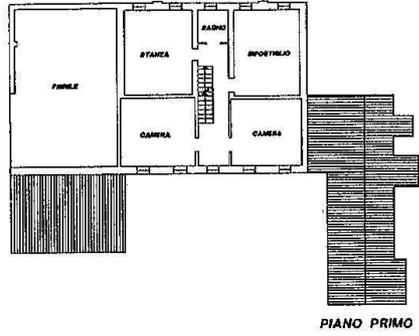


HAS_DS

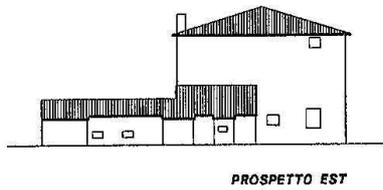
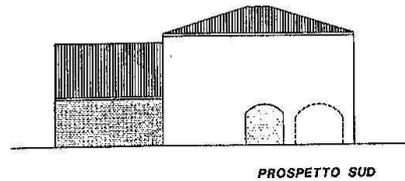
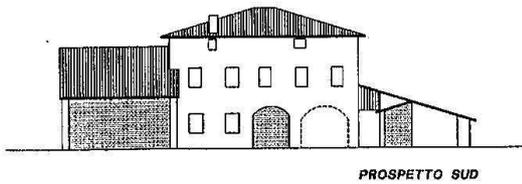
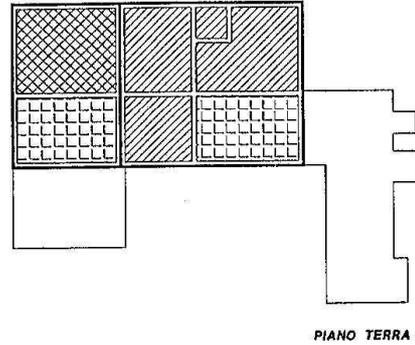
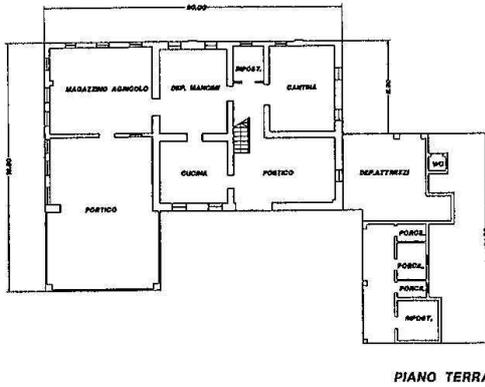
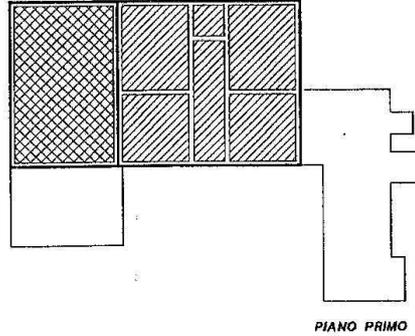
ANALISI TIPOLOGICA
 EDIFICIO IN VIA RONCAGLIA

15

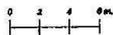
RILIEVO



SCHEMA TIPOLOGICO



-  RESIDENZA
-  RUSTICO
-  PORTICO

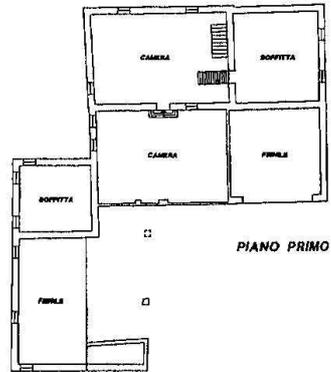


MAS_D4

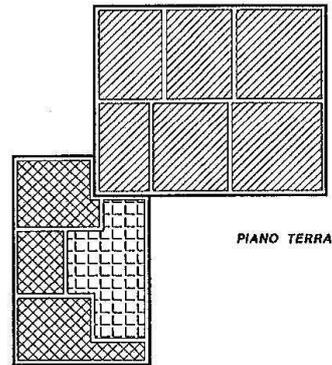
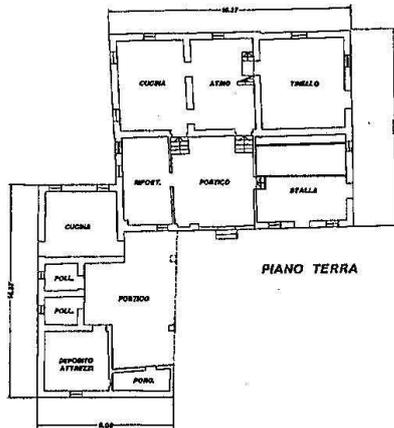
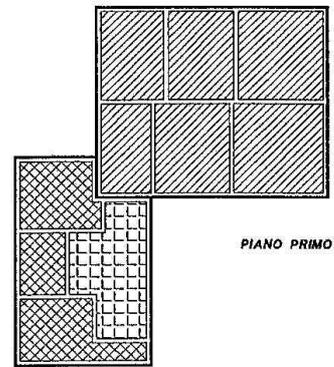
ANALISI TIPOLOGICA
 EDIFICIO IN VIA RIALE

16

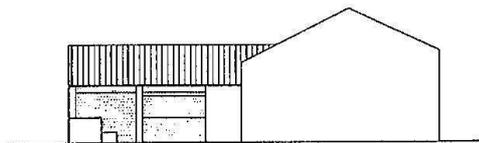
RILIEVO



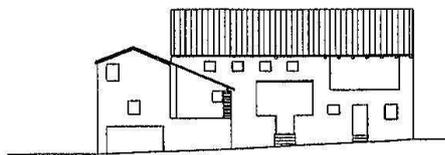
SCHEMA TIPOLOGICO



PROSPETTO EST

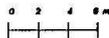


PROSPETTO



PROSPETTO SUD

-  RESIDENZA
-  RUSTICO
-  PORTICO



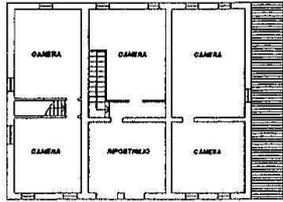
HAS_036

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA RIELLO

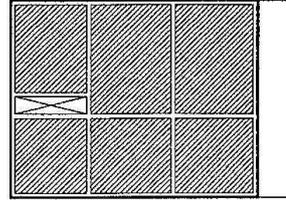
17

RILIEVO

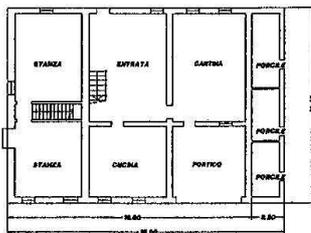


PRIMO PIANO

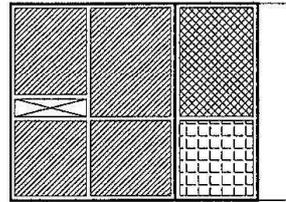
SCHEMA TIPOLOGICO



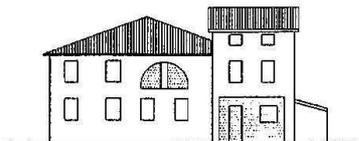
PRIMO PIANO



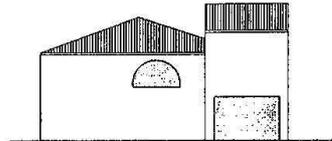
PIANO TERRA



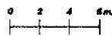
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO



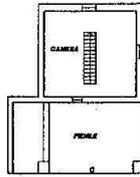
HAS_DE

ANALISI TIPOLOGICA

EDIFICIO IN VIA RIALE

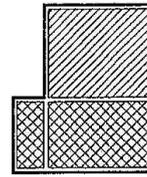
18

RILIEVO

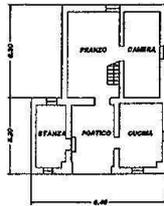


PIANO PRIMO

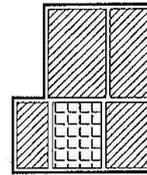
SCHEMA TIPOLOGICO



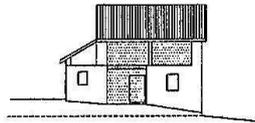
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



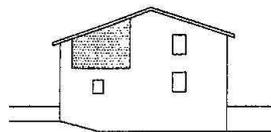
PIANO TERRA



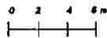
PROSPETTO SUD



PROSPETTO



PROSPETTO EST



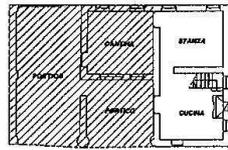
HAS_B1

ANALISI TIPOLOGICA

ESEMPI DI CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

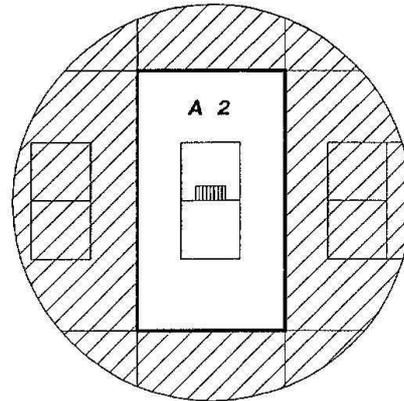
19

RILIEVO

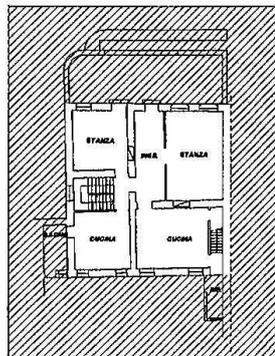


PIANO TERRA

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

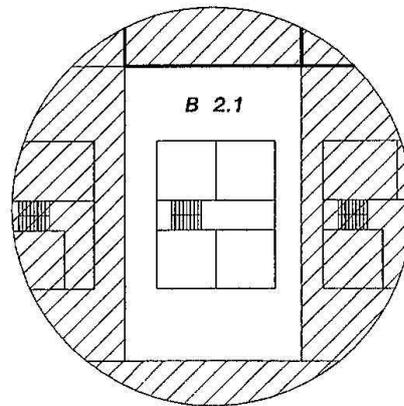


RILIEVO



PIANO TERRA

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA



MAS_D19

3.5.2 - INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE a), b), c) ARTICOLO 47 DELLE NTO DEL PI – MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RESTAURO

1 - DESCRIZIONE

1. La categoria comprende gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria nel rispetto dell'assetto volumetrico, dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo esistente per gli edifici con grado di intervento 1, 2, 3.

2. Nell'ambito di tali interventi, oltre alle specificazioni riportate nell'art. 47 delle NTO del PI, sono ammesse anche le seguenti operazioni:

- a) inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo;
- b) realizzazione di garage mediante l'utilizzo del piano terra degli edifici principali o di altre strutture preesistenti, limitatamente agli edifici con grado di intervento 3.

Le modifiche più frequenti, al fine di adeguare le strutture edilizie alle nuove esigenze, riguardano:

- dotazione di servizi igienici più adeguati;
- ampliamento della zona giorno, un tempo limitata alla sola cucina, mediante l'introduzione di spazi di lavoro e di soggiorno;
- una più marcata differenziazione della zona notte, costituita in genere da stanze di dimensioni standardizzate, che ora si richiede più flessibile, con suddivisione delle camere a uno ed a due letti.

3. Per quanto riguarda i garage, possono essere utilizzati i piani terra degli edifici, soprattutto la parte rustica, oppure rustici esistenti in carpi di fabbrica separati. Possono anche essere realizzati nuovi manufatti, purché coordinati planimetricamente con gli edifici preesistenti.

2 - NORMATIVA

1) Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere eseguiti su ogni edificio; vanno in proposito richiamate le norme riportate nell'art. 47 delle NTO del PI.

2) Deve essere mantenuto lo schema generale dell'impianto tipologico originario, in particolare i setti murari portanti.

Può essere invece variato l'assetto distributivo interno, mediante l'inserimento dei servizi, configurando una diversa distribuzione dei vani, limitatamente agli edifici con grado di intervento 3.

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, materiali di finitura, gli elementi funzionali e decorativi tradizionali.

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

3) Devono essere mantenute le caratteristiche ed i materiali preesistenti, purché congrui con l'ambiente; in alternativa, i garage vanno realizzati secondo le indicazioni del paragrafo 3.5.4.

3.5.3 - INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA d) ARTICOLO 47 DELLE NTO DEL PI – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 -DESCRIZIONE

1. La categoria comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevede il mantenimento del volume e della sagoma dell'edificio esistente, nel rispetto delle prescrizioni del presente allegato, per gli edifici con grado di intervento 4 e 5.

2. Nell'ambito di tali interventi, oltre alle specificazioni riportate nell'art. 47 delle NTO del PI, sono ammesse anche le seguenti operazioni:

- a) modifica e ricomposizione delle unità immobiliari;
- b) riuso residenziale di rustici incorporati o contigui all'edificio principale.

3. La modifica e ricomposizione delle unità immobiliari può riguardare le tipologie di dimensioni maggiori (B/2, C/2, B/2.1, C/2.1), già in origine concepite per ospitare più nuclei familiari appartenenti alla stessa famiglia patriarcale.

4. Il riuso residenziale dei rustici è frequente, 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 che caratterizza l'edificio rustico; in particolare le grandi aperture porticate verso l'esterno.

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

2 - NORMATIVA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano agli edifici con grado di intervento 4 e 5; vanno in proposito richiamate le norme riportate nell'art. 47 delle NTO del PI.

2. Gli interventi di modifica e ricomposizione delle unità immobiliari sono ammessi solamente per le tipologie B12, C/2, B12.1, C/2.1, di cui alla figura 2.

La superficie minima degli alloggi mediamente non deve essere inferiore a 50 mq, nel caso vengano ricavati più di due alloggi, nella trasformazione di annessi rustici in residenza, si dovrà prevedere uno strumento attuativo che approfondisca, oltre agli aspetti progettuali, la verifica e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione.

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. Sono consentite deroghe all'altezza minima di piano fino a ml 2,40 ai sensi dell'art. 77 del R.E.

4. La demolizione integrale dell'edificio è ammissibile solo per gli edifici con grado di intervento 5. L'eventuale ricostruzione può avvenire in deroga alla distanza dalle strade ai sensi dell'art. 10 delle NTO del PI. Per gli interventi di demolizione con ricostruzione secondo gli indici di zona valgono le norme relative agli interventi di nuova costruzione (NC), con gli indici e le prescrizioni di zona in cui sono localizzati i fabbricati.

3 - RIFERIMENTI

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

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- Fig. 20 - Rapporto "pieni-vuoti" nel riuso residenziale dei rustici
- Fig. 21 - Riuso residenziale del rustici

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

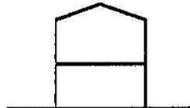
RAPPORTO "PIENI-VUOTI" NEL RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI

20

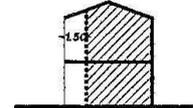
STATO DI FATTO

PROGETTO

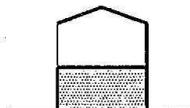
R1 - PORTICO
FIENILE



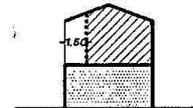
corpo semplice



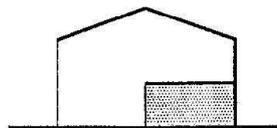
R2 - STALLA
FIENILE



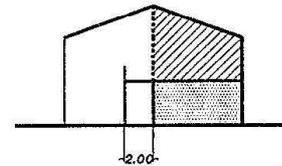
corpo semplice



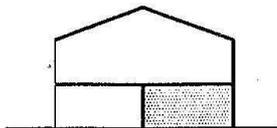
R3 - STALLA
FIENILE
PORTICO A
DOPPIA ALTEZZA



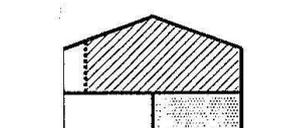
corpo doppio



R4 - STALLA
PORTICO
FIENILE SU
CORPO DOPPIO



corpo doppio



VOLUME CHIUSO ORIGINARIO



VOLUME APERTO ORIGINARIO (portico o fienile)



VOLUME CHIUSO DI PROGETTO



POSIZIONE DEL TAMPONAMENTO DI PROGETTO

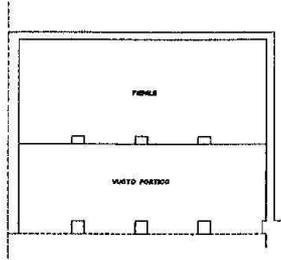
MAS_D26

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI

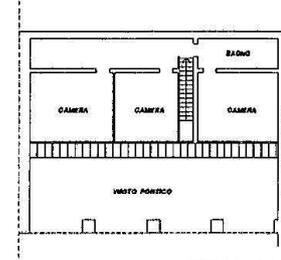
21

STATO DI FATTO

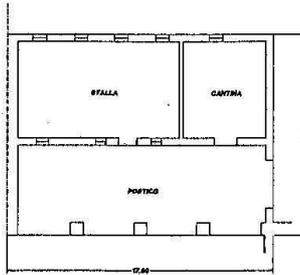


PIANO PRIMO

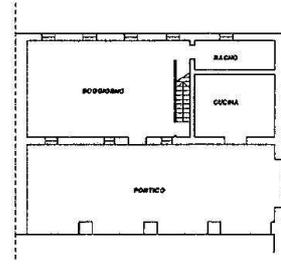
PROGETTO



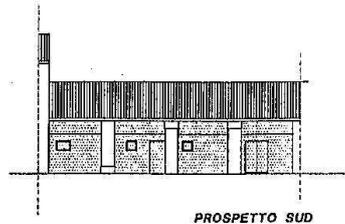
PIANO PRIMO



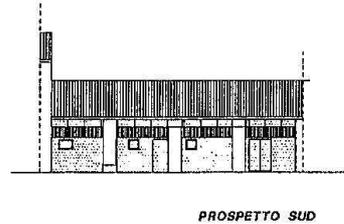
PIANO TERRA



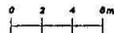
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO SUD



MAS_031

3.5.4 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

1 - DESCRIZIONE

1. Interventi ammessi

Gli interventi di ampliamento, assimilabili agli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) articolo 47 delle NTO del PI, sono ammessi per gli edifici con grado di intervento 4 e 5 secondo le indicazioni riportate nell'art. 47 delle NTO del PI.

Nell'ambito di tale intervento, oltre alle specificazioni riportate nel citato articolo delle NTO, sono ammesse anche le seguenti operazioni:

- a) ampliamento per realizzazione di servizi igienici e vano scale;
- b) ampliamento laterale mediante aggiunta di una sola unità modulare;
- c) raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio;
- d) sopraelevazioni;
- e) costruzione di garage esterni.

2. Ampliamento per la realizzazione dei servizi

Per le tipologie a corpo semplice, quando lo spessore dell'edificio è molto ridotto (inferiore al 4.00 ml.), l'inserimento di locali di servizio (servizi igienici, vano scale, ecc.) riesce difficoltoso.

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

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

3. Ampliamento laterale mediante aggiunta di nuove unità modulari

L'intervento si applica negli edifici di piccole dimensioni (tipologie A, B), (fig. 2) per adeguarli all'esigenza di crescita del nucleo familiare.

L'ampliamento deve essere realizzato mediante l'aggiunta di nuovi moduli, comprendenti sia stanze che spazi di servizio.

4. Raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio

La motivazione è la stessa del caso precedente: riguarda le tipologie a corpo semplice (specialmente A/1, A'/1, B/1, A/1.1, A'/1.1, B/1.1, in misura minore C/1, C'/1, C/1.1, C'/1.1., (fig. 2).

5. Sopraelevazioni

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

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

6. Costruzione di garage esterni

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

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

2 -NORMATIVA

1. Gli interventi di ampliamento sono ammessi per gli edifici con grado di intervento 4 e 5; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 47 delle NTO del PI.

Gli ampliamenti vanno eseguiti nel rispetto degli indici di zona, fatte salve le deroghe di seguito esposte.

2. Nel caso di tipologie a corpo semplice (con profondità della cellula inferiore a 4,00 ml), mancanti di servizi igienici o vano scale, è ammesso l'ampliamento allo scopo di ricavare locali idonei a tali funzioni.

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

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

Tale ampliamento è sempre ammesso anche in deroga agli indici di zona, in tal caso non dovrà superare i 20 mq di SU.

Possono essere inseriti portici esclusivamente sui fronti sud o sud-est o sud-ovest e con le caratteristiche tipologiche di cui agli esempi allegati fig. 12 n. 4 e 5.

3. L'ampliamento laterale degli edifici mediante aggiunta di nuove unità modulari si applica alle tipologie A/1, A/1.1, N2, A/2.1, A'/1, A'/1.1, A'/2, A'/2.1, B/1, B/1.1, B/2, B/2.1., (fig. 2).

L'ampliamento deve essere realizzato mediante l'aggiunta di nuovi moduli (sia stanze che vani di servizio) di dimensioni corrispondenti a quelli dell'edificio principale.

La lunghezza dell'ampliamento non può comunque superare quella dell'edificio esistente.

4. Il raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio.

Si applica alle tipologie contraddistinte dai numeri 1 e 1.1 (fig. 2).

Il corpo di fabbrica può essere raddoppiato sul retro dell'edificio esistente passando da corpo semplice a corpo doppio nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche ed architettoniche del presente allegato. Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale.

5 La sopraelevazione degli edifici è ammessa solamente nei seguenti casi:

a) edifici di un piano, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un altro piano;

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

Nei casi sopra indicati è ammessa la deroga ai limiti di altezze previsti nella zona di appartenenza.

6. La costruzione di nuovi garage esterni è ammessa qualora non sia possibile utilizzare le modalità riportate nel precedente capitolo 3.5.2, e nel rispetto degli artt. 50 e 88 delle NTO del PI.

Non sono ammesse le costruzioni prefabbricate, in calcestruzzo o in lamiera.

3 - RIFERIMENTI

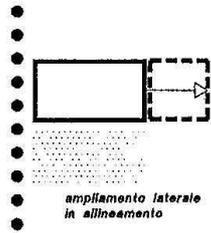
INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- Fig. 22 - Aggiunta di un modulo laterale allineato
- Fig. 23 - Aggiunta di un modulo laterale a pettine
- Fig. 24 - Inserimento di nuovi garage o volumi accessori esterni - schemi di localizzazione
- Fig. 25 - Costruzioni di garage esterni – tipologie

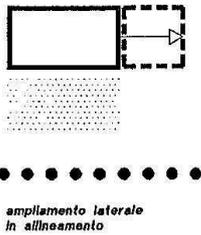
INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
AGGIUNTA DI UN MODULO LATERALE ALLINEATO

22

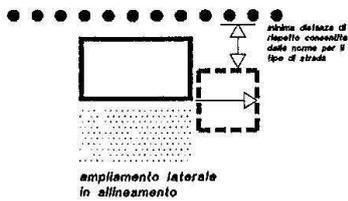
A) **PERCORSO NORD-SUD** Edificio disposto a pettine



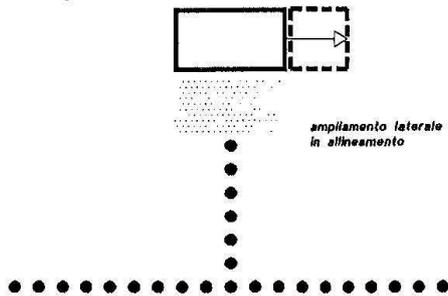
B) **PERCORSO EST-OVEST** 2-Edificio a nord del percorso



C) **PERCORSO EST-OVEST** 1-Edificio a sud del percorso

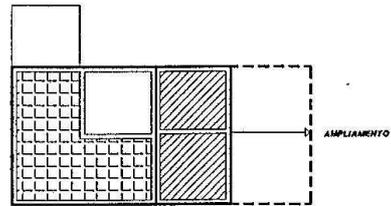


D) Edificio isolato nel fondo agricolo

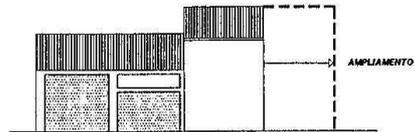


PROGETTO

IPOTESI DI AMPLIAMENTO LATERALE DI UN EDIFICIO CON RUSTICO



SCHEMA PIANTA



SCHEMA PROSPETTO

LEGENDA

● ● ● ● ● PERCORSO



EDIFICIO

PERTINENZA



AMPLIAMENTO O NUOVO EDIFICIO

MAS_D201

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
AGGIUNTA DI UN MODULO LATERALE A PETTINE

23

<p>A) <i>PERCORSO NORD-SUD Edificio disposto a pettine</i></p> <p>ampliamento laterale ad "L"</p>	<p>PROGETTO</p> <p><i>IPOTESI DI AGGIUNTA DI UN NUOVO FABBRICATO A PETTINE</i></p> <p>AMBITO DI CONTENIMENTO DELL'AMPLIAMENTO</p> <p>SCHEMA PIANTA</p>
<p>B) <i>PERCORSO EST-OVEST 2-Edificio a nord del percorso</i></p> <p>minima distanza di rispetto consentita dalle norme per il tipo di strada</p> <p>ampliamento laterale ad "L"</p>	<p>SCHEMA PROSPETTO</p>
<p>C) <i>PERCORSO EST-OVEST 1-Edificio a sud del percorso</i></p> <p>minima distanza di rispetto consentita dalle norme per il tipo di strada</p> <p>ampliamento laterale ad "L"</p>	
<p>D) <i>Edificio isolato nel fondo agricolo</i></p> <p>ampliamento laterale ad "L"</p>	
<p>LEGENDA</p> <p>● ● ● ● ● PERCORSO EDIFICIO PERTINENZA AMPLIAMENTO O NUOVO EDIFICIO</p>	

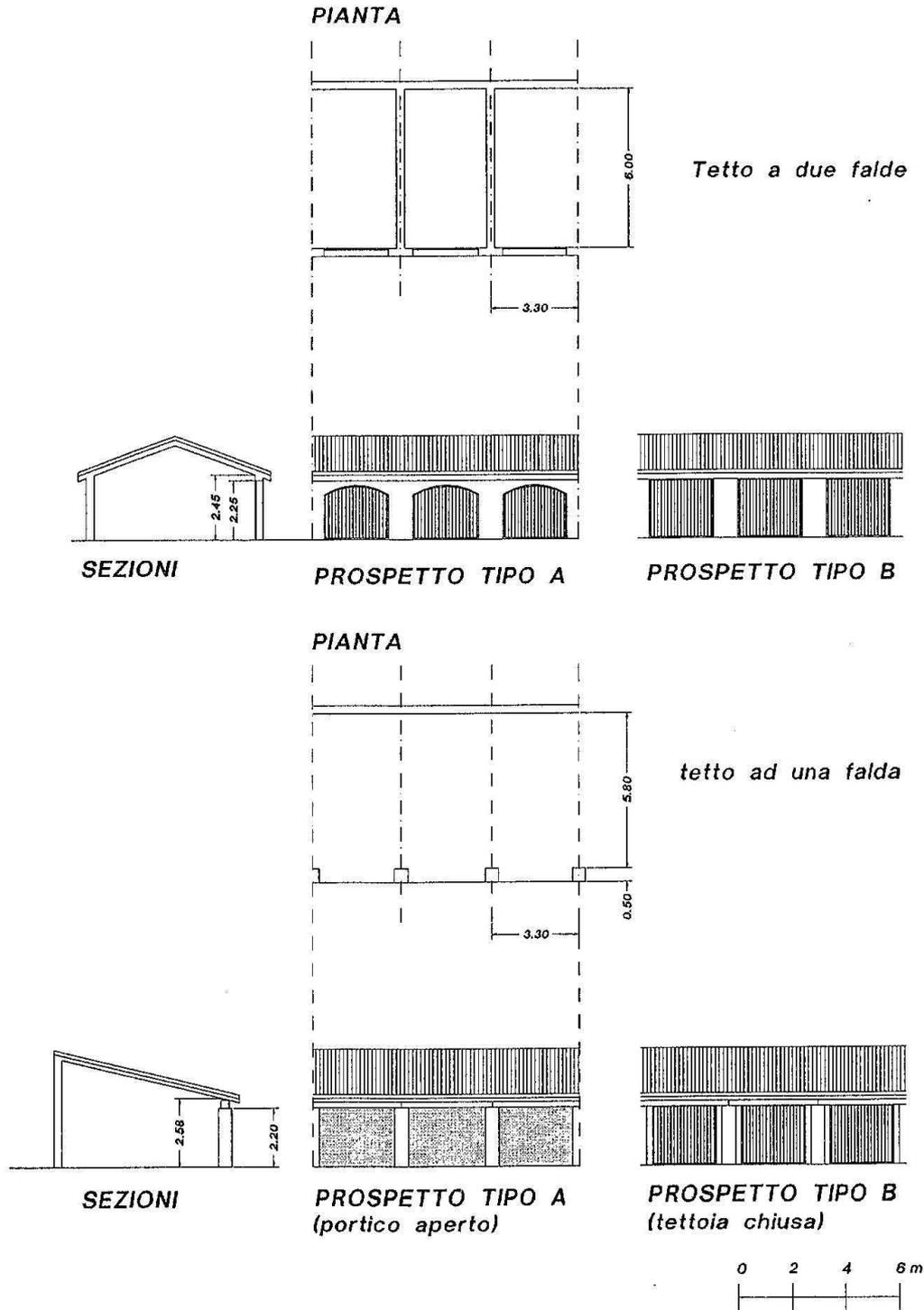
MAS_D202

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO		24
INSERIMENTO DI NUOVI GARAGE O VOLUMI ACCESSORI ESTERNI SCHEMI DI LOCALIZZAZIONE		
A)	PERCORSO NORD-SUD Edificio disposto a pettine	
B)	PERCORSO EST-OVEST 2-Edificio a nord del percorso	
C)	PERCORSO EST-OVEST 1-Edificio a sud del percorso	
D)	Edificio isolato nel fondo agricolo	
LEGENDA		
● ● ● ●	□	⊠
PERCORSO	EDIFICIO	GARAGE O ANNESSI DI PROGETTO

mas d20

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
COSTRUZIONE DI GARAGE ESTERNI - TIPOLOGIE

25



3.5.5 - INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE e), f) ARTICOLO 47 DELLE NTO DEL PI – NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEI CENTRI STORICI

1- DESCRIZIONE

Gli interventi di nuova costruzione possono essere ammessi nell'ambito delle ZTO A in quota molto limitata e solamente al fine di completare il disegno urbano mediante l'inserimento di parti o pezzi mancanti.

La previsione di nuovi edifici nelle ZTO A è regolata dalla normativa del PI (artt. 50 e 51).

Il nuovo edificio dovrà inserirsi correttamente nel contesto urbanistico ed ambientale preesistente, utilizzando elementi e tecniche compositive tipiche dell'edilizia locale di interesse storico-ambientale.

La localizzazione deve essere conforme al processo di crescita dell'insediamento storico nel quale l'edificio è inserito, secondo i criteri riportati nel cap. 2).

La progettazione dovrà utilizzare il criterio della riproposizione tipologica rispetto alle tipologie storiche presenti nel contesto.

Il repertorio di elementi compositivi da confrontare o rapportare col patrimonio storico riguarda:

- le dimensioni dell'edificio o delle singole parti;
- la gamma dimensionale dei vani;
- la gamma dimensionale dei fori;
- l'impostazione volumetrica;
- il rapporto pieni vuoti delle facciate;
- l'inserimento di un eventuale portico;
- l'andamento del tetto;
- l'abaco degli elementi architettonici utilizzabili (cornici, grondaie, poggiosi, logge, serramenti, tipologie dei fori ed altri eventuali particolari architettonici).

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche costruttive si fa riferimento alle indicazioni del capitolo 4) del presente Prontuario.

Interventi diversi da quelli classificati come nuove costruzioni (NC) sono ammessi previa redazione di PUA (PP o PR).

2- NORMATIVA

1) Gli interventi di nuova costruzione localizzati in aree libere intercluse nel tessuto edilizio storico esistente sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 32 e 47 delle NTO del PI e delle prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportate nel presente prontuario.

2) I progetti devono riportare il rilievo dello stato di fatto dell'area esteso a tutti i lotti contermini e comunque comprendente eventuali edifici classificati con grado di intervento 1 o 2 dal PI presenti nel raggio di 100 ml; dovranno essere inoltre indicati gli edifici tutelati dal PI con il relativo grado di intervento e l'area di pertinenza effettiva.

3) La localizzazione dei nuovi edifici deve di norma inserirsi in un reticolo modulare il cui posizionamento e orientamento è determinato dagli edifici esistenti, in particolare quelli di interesse storico-ambientale (fig. 1, 36, 37, 38, 39).

4) I nuovi interventi residenziali devono assumere come riferimento l'abaco delle tipologie (fig. 38 e 39).

5) Gli elementi compositivi (facciate, tetti, portici, aperture, particolari architettonici, materiali, ecc.) faranno riferimento alle indicazioni contenute nel presente prontuario.

3.6 - MODALITA' ESECUTIVE

3.6.1 - PREMESSA

Il "Prontuario" fornisce alcune indicazioni relative all'esecuzione degli interventi, sia di recupero dell'esistente che di nuova costruzione.

Le indicazioni si riferiscono prevalentemente all'aspetto architettonico degli edifici, e quindi alle operazioni sui prospetti esterni, che hanno maggiore rilevanza ai fini del mantenimento delle caratteristiche tradizionali dell'ambiente costruito.

3.6.2 - MATERIALI E TECNOLOGIE

1) Negli interventi di recupero (compresi gli ampliamenti) sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale vanno utilizzati gli stessi materiali e rifiniture che si riscontrano nell'edificio preesistente. L'utilizzo di nuovi materiali e tecnologie, non specificamente contemplate dal "Prontuario", potrà essere consentito purché esse si inseriscano correttamente nell'edificio e nel contesto ambientale.

Le soluzioni proposte dovranno essere opportunamente documentate, tramite particolari costruttivi, campionature, descrizioni analitiche, ecc., che andranno allegati al progetto edilizio al momento della richiesta della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Sarà cura del progettista, e successivamente degli organi di controllo, verificare se la posizione dell'edificio nell'ambito del contesto ambientale sia tale da consigliare la scelta di criteri progettuali fondati sulla mimesi e sull'inserimento ambientale; oppure sia possibile utilizzare metodologie e tecniche moderne.

2) Per gli interventi su edifici non classificati di interesse ambientale e per le nuove costruzioni, le indicazioni del "Prontuario" hanno un valore orientativo e non vincolante.

3.6.3 - STRUTTURE E COLLEGAMENTI VERTICALI

3.6.3.1 - STRUTTURE VERTICALI

Negli interventi di restauro vanno conservate e/o ripristinate le murature perimetrali e quelle interne, corrispondenti alle partizioni originarie dell'edificio.

Per le murature portanti va esclusa la sostituzione, tranne nel caso di strutture non recuperabili; sono ammessi interventi di rinnovo e sostituzione solo nel caso di strutture collassate, procedendo con la tecnica del "cuci e scuci".

Per le pareti interne non portanti, è ammessa la sostituzione con muratura di mattoni forati o pannelli leggeri prefabbricati.

Vanno ripresi i materiali e le tecniche costruttive tradizionali (pietra, mattoni, ecc.); permettendo tuttavia l'utilizzo di altri materiali per la soluzione di particolari problemi statici od igienici.

Nelle nuove costruzioni vanno escluse le murature in pietra, a vista (con stuccatura dei giunti), cemento lavorato faccia a vista, rivestimenti in piastrelle, klinker o simili.

3.6.3.2. - STRUTTURE ORIZZONTALI

Va scoraggiata la tendenza a sostituire i solai in legno con quelli in laterocemento. L'operazione può essere ammessa negli edifici di minor valore (grado di intervento 4, 5); oppure di strutture ormai collassate e non recuperabili. A tal fine lo stato di conservazione dovrà essere illustrato in sede di progetto edilizio; eventuali differenze che venissero riscontrate al momento dall'intervento dovranno essere segnalate per i provvedimenti del caso.

3.6.3.3 - VANI SCALA

Possono essere previsti vani scala completamente esterni al corpo di fabbrica, anche oltre la profondità massima consentita, ad eccezione dei gradi di intervento 1, 2 e 3, purché realizzati verso lo spazio privato interno. In tutti gli altri casi vanno rispettate le prescrizioni del "Prontuario".

3.6.4 - INVOLUCRO ESTERNO

3.6.4.1 - SCHEMA COMPOSITIVO DELLE FACCIATE

Lo schema compositivo delle facciate è determinato dai moduli costruttivi dei vani (larghezza e altezza) e dalle partiture e dimensioni dei fori.

I moduli costruttivi sono già stati trattati nei capitoli precedenti.

Per quanto riguarda le partiture e le dimensioni dei fori sono stati analizzati diversi esempi, da cui si sono ricavate alcune regole costanti, relative al posizionamento ed al rapporto tra altezza e larghezza delle forature.

Si sono così definiti due abachi, rispettivamente per porte e finestre (fig. 29,-30), all'interno dei quali vengono indicate con apposita simbologia le misure da utilizzare. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, vanno mantenute le partiture e le dimensioni originarie delle forature esterne (porte e finestre); in questo caso le indicazioni riportate nelle figure 29, 30, rivestono solamente valore metodologico.

Nel caso di alterazioni intervenute nel corso del tempo, ogni intervento sull'edificio dovrà essere possibilmente ispirato al ripristino della forometria originaria o comunque all'applicazione del metodo suggerito dalle figure 29 e 30.

Per le nuove costruzioni, le nuove aperture vanno scelte esclusivamente tra quelle riportate negli abachi. I fori devono essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzera del modulo di facciata, e dovranno avere la stessa larghezza per tutti i piani.

Un discorso a parte va fatto per i rustici, caratterizzati da facciate molto particolari e diverse a seconda dell'orientamento e della composizione interna, che è data dalla aggregazione secondo alcune regole di volumi adibiti a portico, stalla e fienile, ci sono inoltre cantine e granai che generalmente sono aggregati al modulo residenziale.

Le facciate rispecchiano immediatamente le funzioni interne e precisamente:

- il portico determina un vuoto, evidenziando gli elementi strutturali, può essere limitato al piano terra, oppure a doppia altezza, in questo caso molto caratterizzati formalmente sono quelli con aperture voltate ad arco;
- la stalla è un volume chiuso caratterizzato da forature di dimensioni molto ridotte sul retro mentre sul fronte principale sono di dimensioni maggiori;

- il fienile che è completamente aperto sul fronte principale o sotto il portico, mentre sul retro, è completamente chiuso o con un foro lineare molto limitato, sotto la gronda.

Gli interventi di riuso debbono rispettare il più possibile queste peculiarità e precisamente:

a) far sì che siano leggibili, la chiusura dei grandi vuoti dei partici o dei fienili, qualora questa sia consentita e cioè deve essere realizzato o con un arretramento rispetto al filo della facciata in modo da mantenere una zona d'ombra o con una struttura leggera, ad esempio una parete completamente vetrata o con pannellature in legno;

b) nel recupero delle stalle o cantine conservare il più possibile il ritmo e la dimensione dei fori presenti in genera sul retro;

c) conservare il più possibile le pareti cieche sul retro dei fienili conservando invece dove è possibile le feritoie e i fori lineari sotto la gronda.

Nei rustici di nuova costruzione si devono prevedere possibilmente fori analoghi a quelli esistenti nelle tipologie storiche.

Sono di norma escluse le grandi finestrate "a nastro".

RIFERIMENTI

INTERVENTI SULLA FACCIATA

- Fig. 26 - Schema compositivo della facciata
- Fig. 27 - Schema compositivo delle facciate
- Fig. 28 - Tamponamento di un fienile con parete arretrata leggera

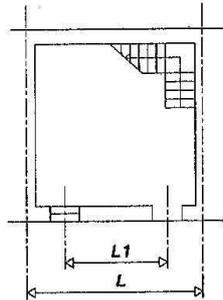
Viene illustrato un esempio di parete di tamponamento di un fienile, realizzato in pannelli di vetro e/o legno, questo per differenziare la nuova parete da quelle esistenti.

INTERVENTI SULLA FACCIATA

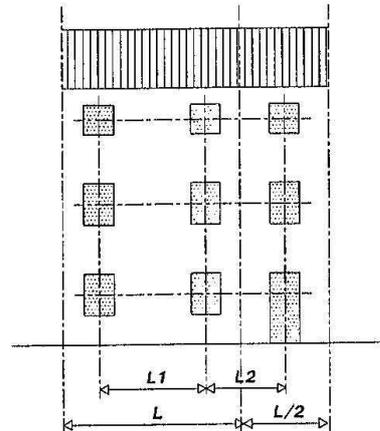
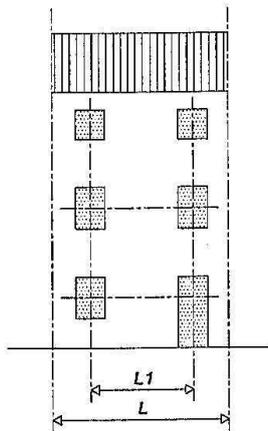
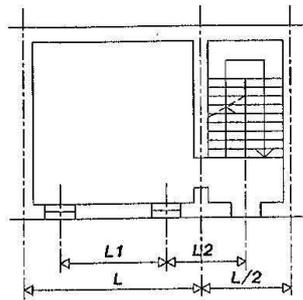
SCHEMA COMPOSITIVO DELLA FACCIATA

26

1) TIPOLOGIA MONOCELLULARE
A CORPO SEMPLICE A/1



2) TIPOLOGIA MONOCELLULARE
A CORPO SEMPLICE E VANO DI
DISTRIBUZIONE A/1



$L = 4m - 6m$

$L1 = L/2$

$L2 = L/2$

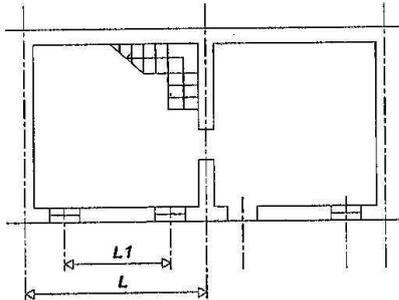
MAS_D30

INTERVENTI SULLA FACCIATA

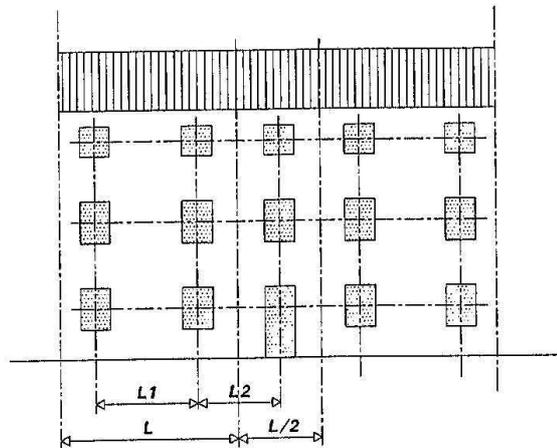
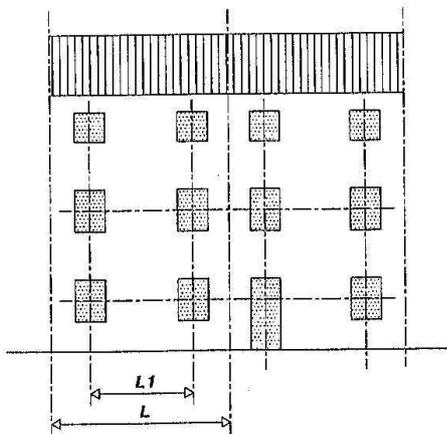
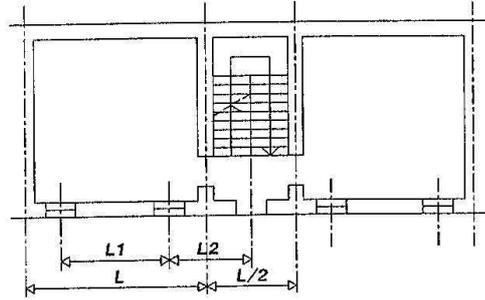
SCHEMA COMPOSITIVO DELLA FACCIATA

27

1) TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO
SEMPLICE B/1



2) TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO
SEMPLICE E VANO DI DISTRIBUZIONE C/1



$L = 4m - 6m$

$L1 \quad L/2$

$L2 \quad L/2$

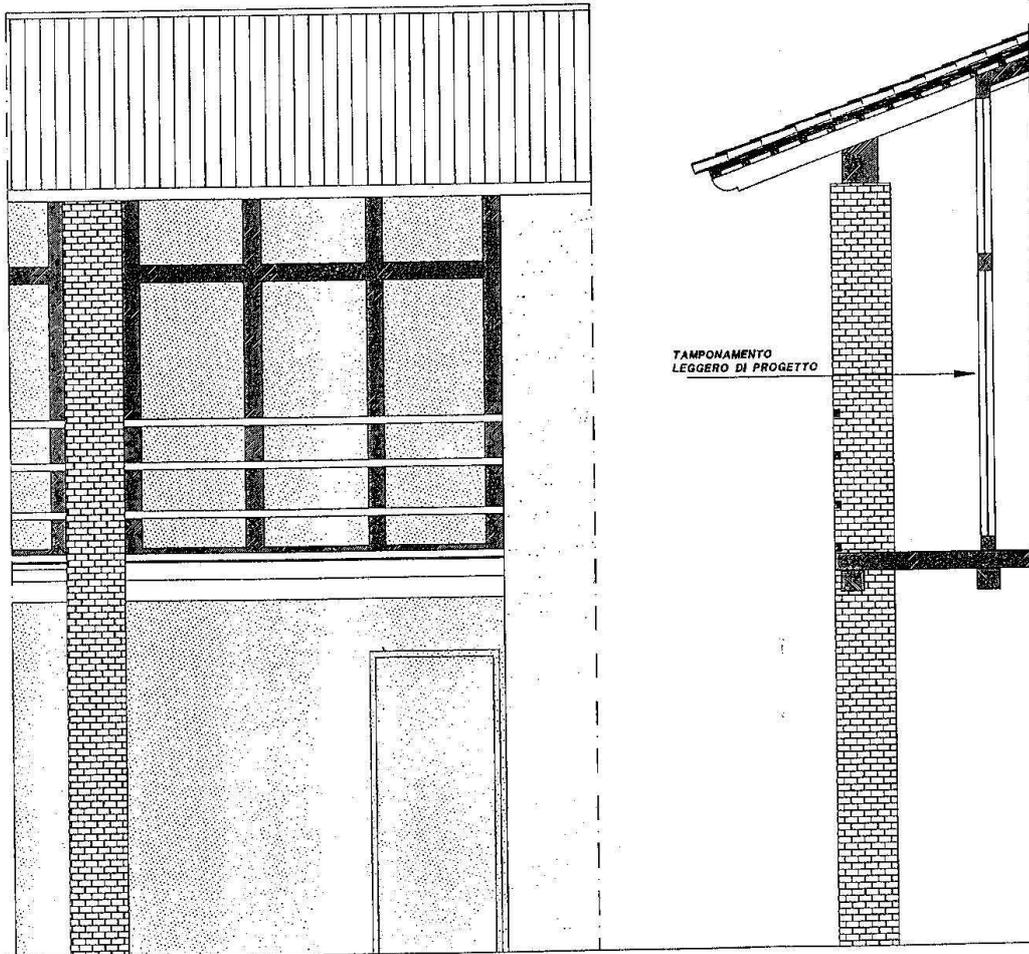
MAS_D21

INTERVENTI SULLA FACCIATA

RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI - TAMPONAMENTO DI UN FIENILE

28

ESEMPIO DI TAMPONAMENTO DI UN FIENILE CON UNA
PARETE ARRETRATA A STRUTTURA LEGGERA



PROSPETTO

SEZIONE

MAS_D29

3.6.4.2 - FINESTRE, PORTE, PORTONI CARRAI

Le dimensioni delle finestre dei locali di abitazione variano conformemente alla tipologia edilizia ed all'epoca di costruzione; normalmente il rapporto tra altezza e larghezza si aggira sul valore di 1,5, con dimensioni in larghezza di 50 - 100 cm, e in altezza di 130 - 150 cm.

Negli esempi più antichi e di maggior pregio, talvolta si ha una incorniciatura del foro mediante una fascia di intonaco in rilievo, talvolta arricchito da modanature.

Le finestre delle soffitte o degli annessi rustici sono generalmente più basse delle altre, con rapporto h/l inferiore all'unità; talvolta assumono forme curvilinee (tondi od ovali) per lo più in esempi settecenteschi.

Le porte d'ingresso hanno forma rettangolare, solo alcune tipologie di maggior pregio hanno porte con arco a tutto sesto.

Porte di dimensioni maggiori si hanno nei rustici, soprattutto nelle stalle in cui la larghezza può arrivare a ml 2,5.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

RIFERIMENTI

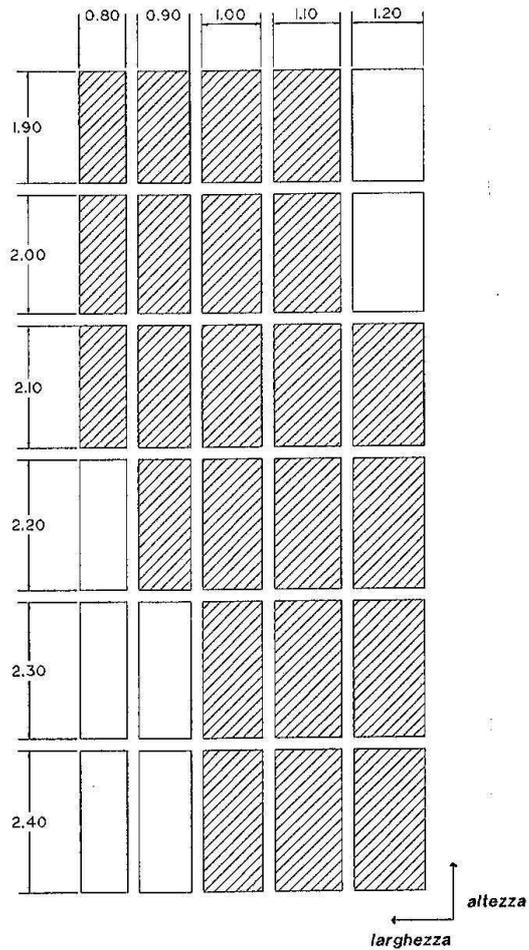
INTERVENTI SULLA FACCIATA

- Fig. 29 - Dimensioni tipo delle aperture per porte
- Fig. 30 - Dimensioni tipo delle aperture per finestre

INTERVENTI SULLA FACCIATA

DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER PORTE

29



 DIMENSIONI PREVALENTI

(N.B. sono consentiti anche valori intermedi)

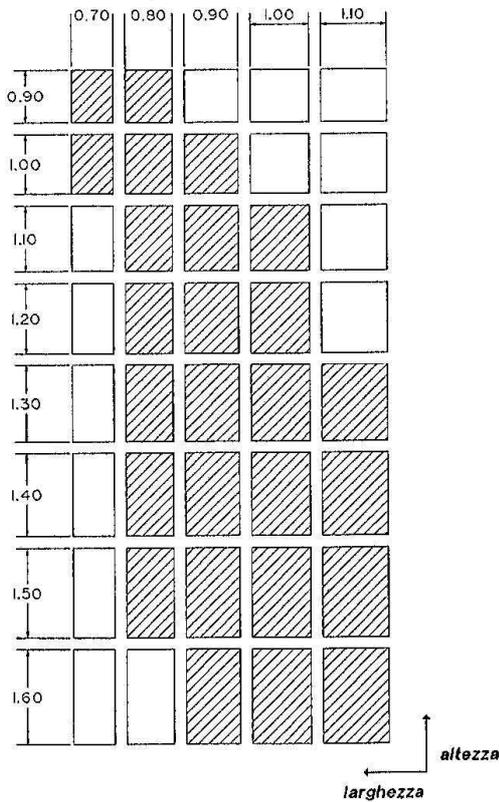
MAS_D24I

INTERVENTI SULLA FACCIATA

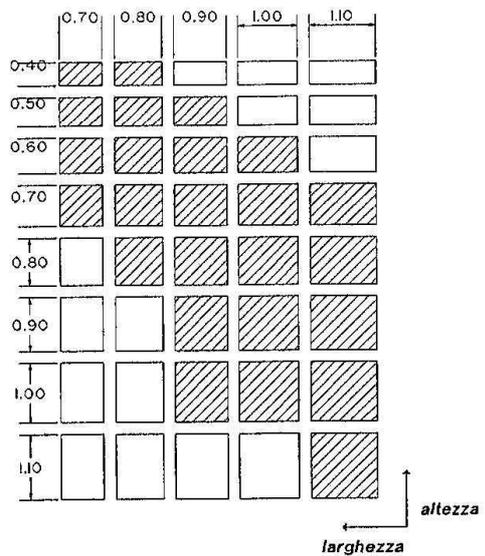
DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER FINESTRE

30

FINESTRE SU VANI RESIDENZIALI



FINESTRE SU VANI ACCESSORI O ANNESSI RUSTICI



 DIMENSIONI PREVALENTI

(N.B. sono consentiti anche valori intermedi)

3.6.4.3 - SERRAMENTI

L'infisso della finestra tradizionale A formato da due ante ripartite in specchi, con struttura molto leggera e sezioni ridotte al minimo.

Le finestre sono protette da oscuri in legno fissate all'interno direttamente sulla muratura, (Fig. 31a).

Tipico di tutto il vicentino, ma diffuso anche in aree limitrofe, è il cosiddetto oscuro a libro con le ante che si ripiegano in due nello spessore del muro e quando sono aperte sono nascoste e protette dallo stipite, (Fig. 31.b).

Negli interventi di recupero vanno mantenuti e ripristinati i serramenti esistenti; in caso di forzata sostituzione, al serramento a specchi sarà preferibile quello ad anta unica (tipo anta-ribalta).

Nelle nuove costruzioni residenziali le finestre esternamente saranno munite esclusivamente di oscuri in legno a due ante realizzati secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi gli avvolgibili sia in legno che in ferro, nonché gli oscuri in lega leggera.

Le parte esterne saranno in legno, eventualmente con la parte superiore vetrata.

I portoni per androni passanti ed autorimesse saranno anch'essi in legno, realizzati secondo le forme tradizionali.

In via eccezionale potranno essere ammessi serramenti in ferro o in lega leggera, purché correttamente inseriti dal punto di vista architettonico nell'edificio; sono da preferirsi i colori scuri ed opachi, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato. In tal caso il progetto edilizio dovrà contenere i particolari costruttivi ed essere accompagnato da una idonea campionatura.

La tinteggiatura dei serramenti dovrà essere coordinata a quella della facciata e dei rilievi.

Le inferriate, qualora non fossero quelle originali, dovranno presentare forme semplici.

Non sono ammessi corpi aggettanti (pensilina, verande, tendaggi, ecc.) a protezione delle aperture.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

RIFERIMENTI

INTERVENTI SULLA FACCIATA

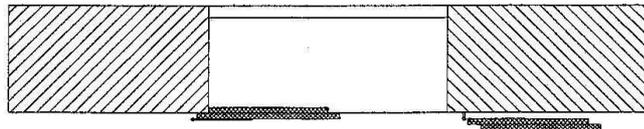
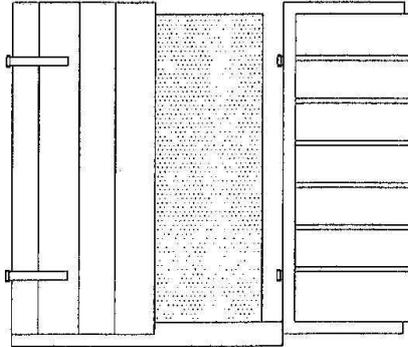
- Fig. 31 - Serramenti per finestre
- Fig. 32 - Serramenti per parte esterne

INTERVENTI SULLA FACCIATA

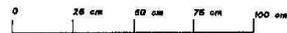
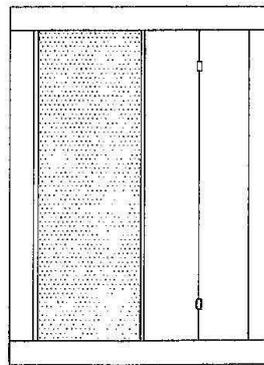
SERRAMENTI PER FINESTRE

31

a) OSCURI AD ANTE
SEMPLICI



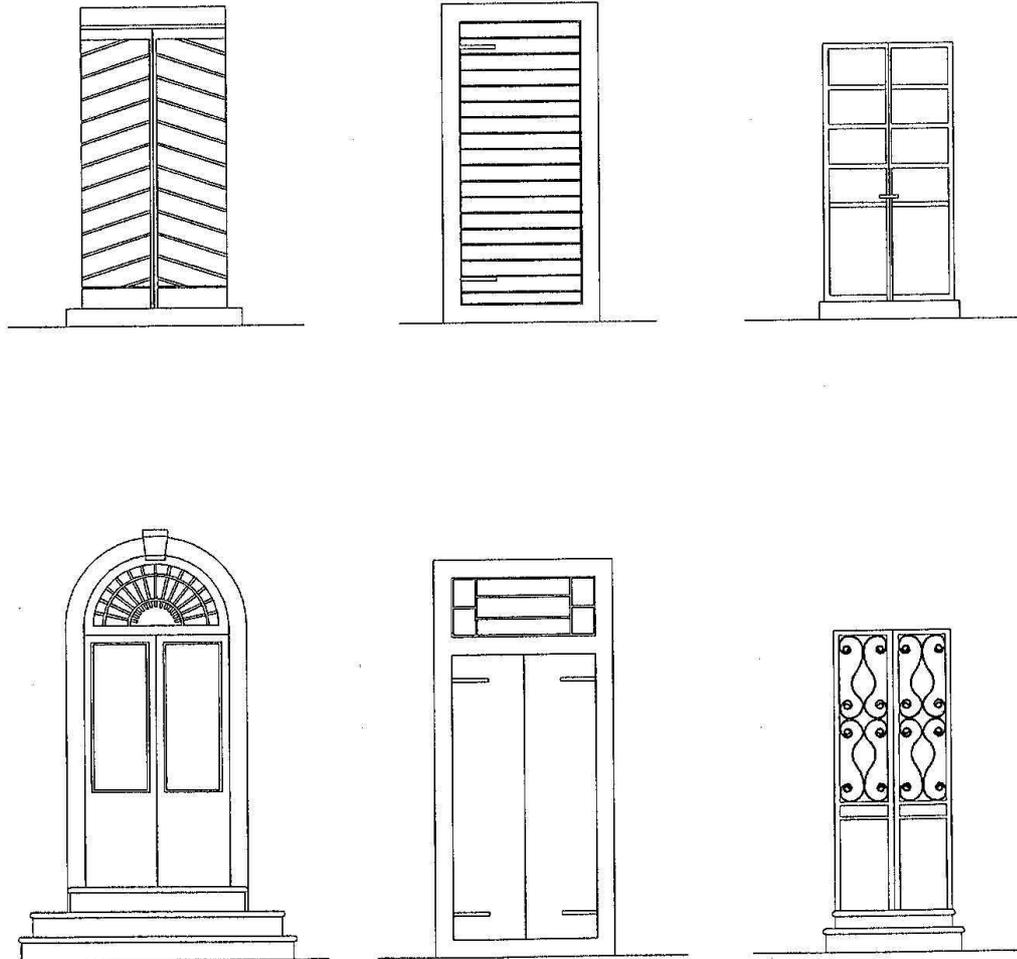
b) OSCURI AD ANTE
A LIBRO



MAS_D35

INTERVENTI SULLA FACCIATA
SERRAMENTI PER PORTE ESTERNE

32



MAS_034

3.6.4.4 - LOGGE, POGGIOLI

Nelle tipologie edilizie ottocentesche compaiono balconi, in pietra, larghi poco più di una porta finestra e con profondità variabile, con ringhiera in ferro lavorato e balaustra o colonnine di pietra variamente sagomate.

Queste due tipologie, oltre ad essere mantenute dove già esistono, possono essere riproposte nelle nuove costruzioni, rispondendo così alle domande di spazi esterni all'alloggio (Fig. 33).

Il piano di calpestio può essere realizzato in legno, pietra o cemento armato rivestito.

Nelle nuove costruzioni, non è consentita la realizzazione di terrazzo, se non corrispondenti agli esempi citati; è invece ammessa la realizzazione di logge coperte rientranti nell'edificio.

I parapetti e le ringhiere dovranno essere realizzati in legno o in ferro oppure in pietra, con esclusione di altri materiali.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

RIFERIMENTI

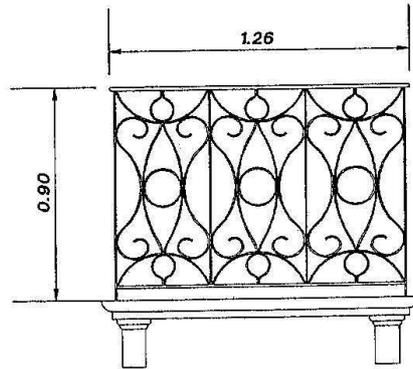
INTERVENTI SULLA FACCIATA

- Fig. 33 - Balconi

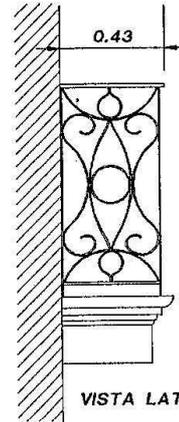
INTERVENTI SULLA FACCIATA

BALCONI

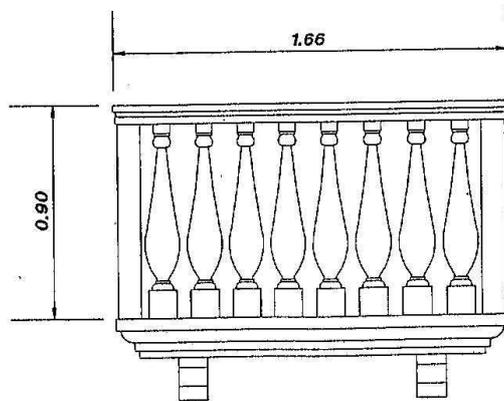
33



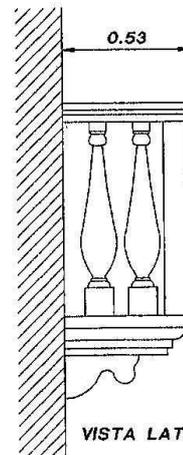
VISTA FRONTALE



VISTA LATERALE



VISTA FRONTALE



VISTA LATERALE

MAS_D32

3.6.5 - INTERVENTI SULLA COPERTURA

3.6.5.1 - TETTI

Negli interventi di recupero va mantenuta la copertura esistente; nei casi in cui è ammessa la sopraelevazione, la copertura va rifatta secondo il modello preesistente, oppure riproponendo quella delle tipologie di interesse storico-ambientale adiacenti.

Nelle nuove costruzioni, la linea di colmo deve essere centrata sul corpo di fabbrica e le falde devono essere uguali e simmetriche; non sono consentiti tetti asimmetrici o sfaldati; è ammessa la copertura ad una falda per corpi di fabbrica di profondità inferiore ai 6 ml.

La pendenza delle falde può variare dal 35% al 50%; essa comunque deve corrispondere esattamente a quella del tetto degli edifici facenti parte dello stesso edificio od allineamento.

Nel caso di nuove costruzioni in zona agricola i tetti devono essere realizzati a due falde con pendenza minima del 25% e comunque adeguata a quella delle preesistenze contigue, ai sensi dell'art. 67 delle NTO.

Le strutture possono essere realizzate con i materiali oggi disponibili, anche se si consiglia il legno, soprattutto negli interventi di recupero, (Fig. 34/c).

E' anche possibile realizzare una struttura in laterocemento per la parte del tetto compresa tra i muri perimetrali ed in legno per la parte sporgente, utilizzando degli spezzoni di trave.

Il manto di copertura deve essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale, utilizzando possibilmente materiali di recupero.

Non è consentita l'apertura di terrazze inserite nella copertura.

Nei rustici di nuova costruzione si dovranno prevedere tetti a due falde con pendenza superiore al 30%, il manto di copertura, di norma, sarà in coppi; sono ammessi materiali diversi purché inseriti correttamente.

Sono escluse le coperture piane.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

3.6.5.2 - CORNICI E GRONDAIE

I tipi che si riscontrano sono diversi, dai più semplici (prolungamento delle travi di copertura) a quelli più elaborati e complessi (testate delle travi sagomate).

Lo sporto del tetto è comunemente realizzato facendo sporgere a sbalzo i puntoni del tetto o mediante spezzoni di travi espressamente destinati allo scopo, ancorati alla muratura ed agli arcarecci.

L'orditura principale, con le teste più o meno sagomate, assieme all'orditura minuta (arcarecci e correntini) ed alle sovrastanti tavelle in laterizio, viene lasciata in vista e costituisce un elemento di delimitazione verticale della facciata.

Negli esempi settecenteschi ed ottocenteschi più importanti lo sporto del tetto è sostituito da un cornicione di intonaco sagomato con ossatura in legno; (Fig. 34/b) pur se in forme diverse, anch'esso risolve in maniera corretta la traslazione tra facciata e tetto.

In alcuni casi infine si riscontrano delle cornici realizzate con mattoni a vista variamente disposti (Fig. 34/a e 34/d) Nei tetti a due falde la cornice laterale è di solito realizzata facendo sporgere semplicemente i canali del manto di copertura per metà della loro larghezza (fig. 34/e); in altri casi un maggiore oggetto è stato

ottenuto facendo sporgere parte della struttura minuta del tetto o con una piccola cornice sagomata.

La grondaia è a sezione semicircolare, coerentemente con le sagome sinuose delle travi o dei cornicioni.

I tipi descritti vanno mantenuti dove esistono e possono essere riproposti sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.

Nelle nuove costruzioni, i cornicioni dovranno avere di norma uno sporto compreso tra 30 e 70 cm; si dovrà comunque mantenere la dimensione dei cornicioni dello stesso edificio o degli edifici con cui si ha un allineamento, o dove sussista un rapporto spaziale contiguo e pertinente.

Nel caso di nuove costruzioni in zona agricola le cornici di gronda non devono avere più di cm 60 di sbalzo longitudinale e più di cm 20 ai lati, ai sensi dell'art. 67 delle NTO.

Qualora la struttura del tetto sia in legno essa sarà lasciata a vista; nel caso di laterocemento dovrà essere intonacata come le facciate.

La cornice laterale dovrà rispettare le caratteristiche costruttive illustrate; eccezionalmente potranno essere ammessi degli aggetti intonacati con uno sporto massimo di cm 30.

Le grondaie saranno a sezione semicircolare in lamiera verniciata nei colori bruno e grigio oppure in rame naturale.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

RIFERIMENTI

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

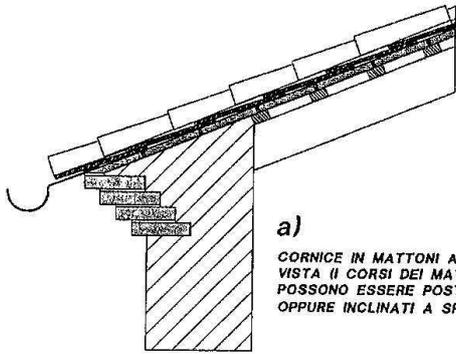
- Fig. 34 - Cornicioni di tetti e sporti

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

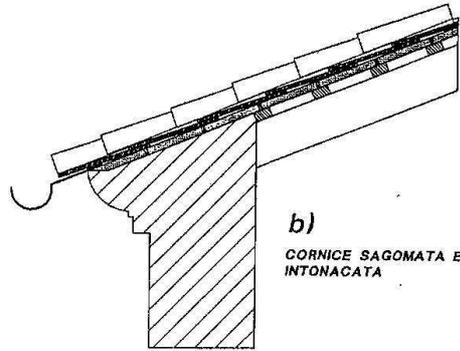
CORNICI DI TETTI E SPORTI

34

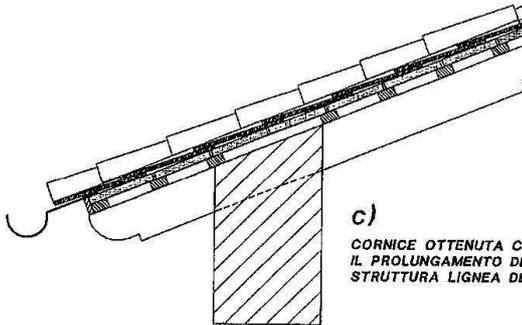
ESEMPI DI CORNICI DI GRONDA



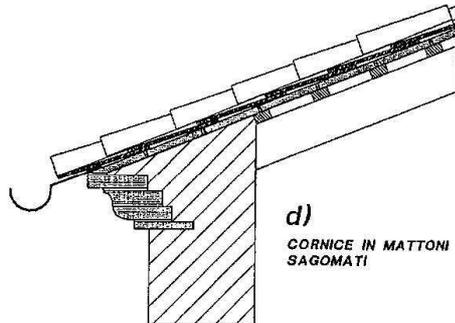
a)
CORNICE IN MATTONI A
VISTA (I CORSI DEI MATTONI
POSSONO ESSERE POSTI DI TESTA
OPPURE INCLINATI A SPINA PESCE)



b)
CORNICE SAGOMATA ED
INTONACATA

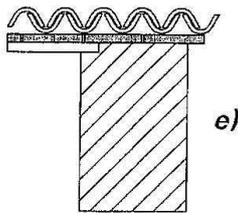


c)
CORNICE OTTENUTA CON
IL PROLUNGAMENTO DELLA
STRUTTURA LIGNEA DEL TETTO

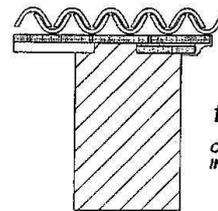


d)
CORNICE IN MATTONI
SAGOMATI

ESEMPI DI CORNICI SUL TIMPANO

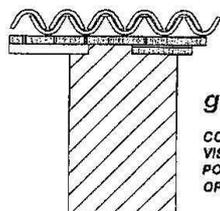


e)



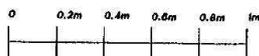
f)

CORNICE SAGOMATA ED
INTONACATA



g)

CORNICE IN MATTONI A
VISTA (I CORSI DEI MATTONI
POSSONO ESSERE POSTI DI TESTA
OPPURE INCLINATI A SPINA PESCE)



HAS_D33

3.6.5.3 - COMIGNOLI

Esiste una gamma abbastanza ricca di forme, che contribuisce a qualificare gli edifici e ad arricchire il profilo degli insediamenti.

I modelli più diffusi sono quelli rappresentati nella figura 35 oltre a questi si riscontrano tipi più elaborati, ricalcati su modelli urbani, che vanno mantenuti là dove esistono, ma di norma non riproposti negli interventi di nuova costruzione.

Negli interventi di recupero dovranno essere riproposti i tipi preesistenti.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati i tipi indicati nelle tavole, in muratura intonacata o prefabbricati in cotto; non è consentito l'uso di elementi di eternit, lamiera e PVC o simili lasciati a vista, a meno che non si tratti di pezzi di piccola dimensione e defilati della vista.

Nel caso di inserimento in edifici esistenti di impianti tecnologici (centrali termiche, canne di aerazione, ecc.) che richiedono la predisposizione di nuovi comignoli, dovranno essere riprese le tipologie già presenti nell'edificio.

Qualora invece ci si trovi in presenza di una pluralità di alloggi sarà opportuno raggruppare le canne fumarie in strutture unitarie realizzate "ex-novo", evitando la proliferazione di comignoli isolati.

Per gli sfiati potranno essere impiegati i terminali d'aerazione in cotto; è escluso l'impiego di elementi prefabbricati in cemento.

Le indicazioni riguardano tutti i gradi di intervento.

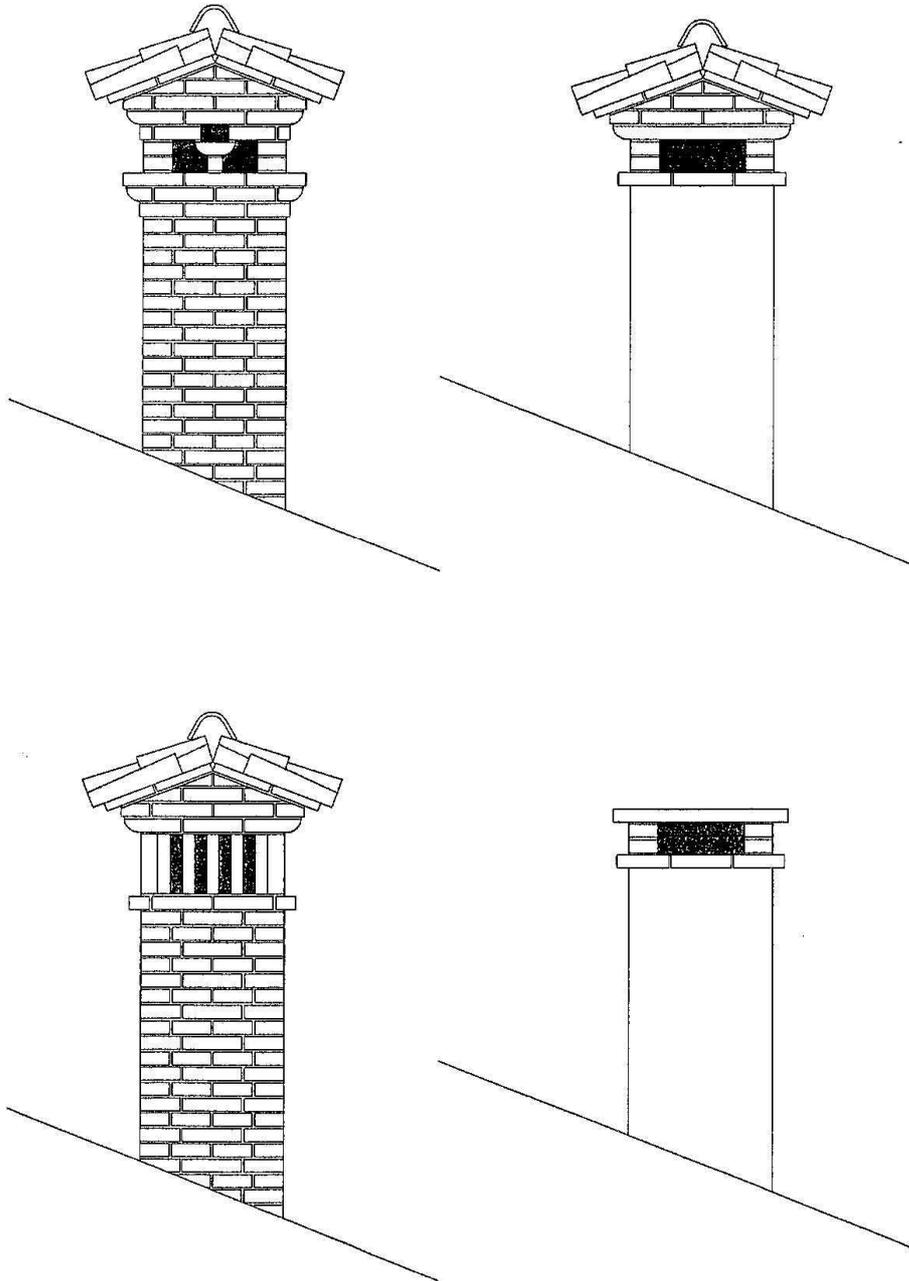
RIFERIMENTI

INTERVENTI SULLE FACCIATE

- Fig. 35 - Comignoli

INTERVENTI SULLE FACCIATE
COMIGNOLI

35



DISEG_23

3.6.5.4 - ABBAINI E LUCERNARI

E' ammessa la realizzazione di lucernari o finestre sul piano di falda, di dimensioni limitate ma comunque tali da consentire l'ispezionabilità del tetto e l'illuminazione del sottotetto.

La realizzazione di finestre sul piano falda sugli edifici con grado di intervento 1 e 2 è ammessa con dimensioni inferiori a cm 40 x 60.

E' ammessa la realizzazione di abbaini sul piano di falda, negli edifici con grado di intervento 3, 4 e 5, di dimensioni ridotte: larghezza totale massima ml 1,50.

3.6.5.5 - SOVRASTRUTTURE

Non sono consentiti volumi tecnici o sovrastrutture che modifichino il profilo o che trasformino anche parzialmente la copertura a falde in copertura a terrazza. I pannelli solari saranno ammessi purché inseriti nelle falde del tetto.

3.6.6 - DECORAZIONI

3.6.6.1 - INTONACO

Negli interventi di restauro va ripreso l'intonaco preesistente.

Nelle nuove costruzioni l'intonaco va eseguito secondo le tecnologie tradizionali, e va tinteggiato. Non sono ammessi gli intonaci senza tinteggiatura, le murature in pietra a vista, il calcestruzzo a vista tranne che per i basamenti.

3.6.6.2 - TINTEGGIATURA

In caso di rifacimento della tinteggiatura, vanno ripresi i colori e le tonalità esistenti, desumibili dalle tracce conservate sulle facciate.

Nel caso di nuove tinteggiature, la gamma dei colori e delle tonalità va scelta tra quelle tipiche dell'ambiente di Mason Vicentino.

Per le tipologie preottocentesche i colori vanno scelti tra l'avorio, grigio marmorino, giallo paglierino, ocre chiare, terre gialle naturali, mattone chiaro, terre d'ombra giallo bruno, acri rosse, rosso veneziano chiaro, terre bruciate; sono escluse le gamme di colore composto con il blu (verde, blu, viola), ed i colori scuri o vivaci in genere.

I paramenti murari devono essere tinteggiati con unico colore, con variazioni solo per i marcapiani, rilievi, cornici, ecc.

Per le tipologie ottocentesche e recenti non valgono le precedenti limitazioni:

possono essere ammesse tinteggiature a base chimica, con colori e tonalità a scelta.

Vanno comunque evitati contrasti troppo violenti con le vicine tipologie preottocentesche.

3.6.6.3 - MARCAPIANI

In alcune tipologie è frequente l'uso di marcapiani, che scandiscono orizzontalmente l'edificio alle quote inferiori e superiori dei vani finestra.

Di solito il marcapiano viene realizzato mediante fasce di intonaco aggettanti (1-2 cm) sulla parete di forma lineare o variamente sagomate, oppure con fasce solamente colorate.

Le fasce marcapiano vanno recuperate dove già esistono, e possono essere utilizzate anche in interventi di recupero o di nuova costruzione.

3.6.6.4 - ELEMENTI LAPIDEI E LIGNEI

Negli interventi di restauro la sostituzione di elementi decorativi irrecuperabili in pietra locale o legno (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, sporti, ecc.) deve avvenire usando gli stessi materiali e le tecnologie tradizionali di lavorazione.

3.6.6.5 - REPERTI DI VALORE STORICO

Nei progetti per la richiesta di concessione devono essere precisati i manufatti e reperti di valore storico esistenti sull'area interessata; per tali manufatti (fontane, pozzi, lapidi, sculture a rilievi, edicole sacre, dipinti, ecc.) che rappresentano le testimonianze della storia, dei costumi e delle tradizioni, è prescritta la conservazione integrale, la ricostruzione o il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, secondo i criteri e i metodi del restauro scientifico.

3.6.6.6 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Le modalità di esecuzione degli impianti tecnici (luce, acqua, fognatura, gas, riscaldamento) esulano della finalità del "Prontuario"; a tale proposito si rinvia alla manualistica esistente.

Si ritiene comunque opportuno distinguere gli interventi di tipo leggero, consistenti nell'adeguamento delle reti già esistenti, che avvengono in genere senza prevedere lavori murari di rilievo.

In questo caso è opportuno lasciare a vista le condutture, per migliorare le condizioni di manutenzione e ridurre l'impatto sulle murature, e quindi i costi.

Gli interventi di tipo pesante si riferiscono invece alla realizzazione di nuovi impianti (particolarmente fognature e riscaldamento), quasi sempre collegati a lavori di ristrutturazione interne e di modifica dell'impianto distributivo del fabbricato.

In questo caso, è consigliabile l'utilizzo di blocchi prefabbricati con pannelli serventi e/o la realizzazione di apposite canalizzazioni, che consentono di raggruppare in poco spazio più elementi con le relative tubazioni di servizio.

4 - INTERVENTI NELLE ZONE DIVERSE DALLE ZONE A

4.1 - DESCRIZIONE

Tra le caratteristiche salienti del ciclo espansivo verificatosi negli ultimi decenni va compreso il processo di decentramento residenziale e produttivo, che ha provocato l'insediamento all'interno del territorio agricolo di edifici non legati alla funzione primaria.

Si tratta di edifici residenziali, in genere unifamiliari, abitati dai componenti delle vecchie famiglie contadine, ma anche appartenenti a famiglie non residenti, attratte nelle zone agricole dal basso costo delle aree oppure dal desiderio di abitare in un ambiente naturale, alternativo a quello urbano. In misura minore si ritrovano anche attività artigianali, sorte inizialmente in vecchi rustici, ma che in seguito si sono sviluppate mediante l'esecuzione di nuovi edifici specializzati; oppure ancora di attività di nuovo impianto, sempre attratte da fattori di localizzazione meno onerosi. Gli edifici produttivi sono gli stessi che si ritrovano nelle zone industriali. Ad essi vanno assimilati anche i fabbricati per nuove stalle ed allevamenti, che poco si discostano dai normali impianti industriali.

Il PI non può comunque non prendere atto dell'esistenza di questi episodi, specialmente se contrastanti con il contesto ambientale; per essi si propone una strategia d'intervento che, a lungo periodo, tende a riassorbire i guasti arrecati al paesaggio agricolo attraverso provvedimenti di armonizzazione dei materiali e degli elementi costruttivi, ma soprattutto di mimetizzazione mediante l'uso del verde.

Si propone quindi di sfruttare le possibilità offerte dagli interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento che verranno richiesti dai privati per la manutenzione e l'adeguamento degli edifici. A tale fine, in sede di rilascio della concessione, viene richiesto un progetto di ricomposizione architettonica e paesaggistica, che deve garantire un migliore inserimento nel contesto ambientale, sia pure graduale.

Le modalità d'intervento, per quanto riguarda tendono ad armonizzare i caratteri costruttivi e le finiture dell'edificio con quelli tradizionali dell'edilizia rurale; a tale scopo vengono riproposte le indicazioni formulate nel capitolo precedente per gli edifici di interesse storico-ambientale, che assumono però in questo caso un valore orientativo.

I risultati maggiori sono però da aspettarsi sul fronte del "non costruito", occultando gli edifici attraverso la piantumazione di cortine arboree; ed in particolare eliminando dove possibile, o almeno mascherando, le recinzioni con siepi o essenze arbustive.

4.2 - NORMATIVA

1 - Per gli edifici residenziali e produttivi non rurali, esistenti e confermati nelle zone agricole, sono ammessi gli interventi previsti nella zona di appartenenza.

2 - Il progetto dovrà prevedere un miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di moduli ed elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'edilizia rurale.

3 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo edilizio, valgono le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 3.6, relativo alle modalità esecutive degli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale.

4 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo paesaggistico, qualora l'edificio attuale non rispetti le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed

architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi di tipo edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento dell'edificio da attuarsi mediante la piantumazione di cortine arboree e siepi. Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del presente prontuario.

5 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI

5.1 - PREMESSA

Il riferimento del presente articolo è quello degli edifici di nuova costruzione interni alle zone agricole E, agli ambiti di edificazione diffusa.

Occorre prima di tutto distinguere due casi: se il nuovo intervento avviene nell'ambito di centri aziendali dove esistono edifici di interesse storico-ambientale, oppure in zone prive di preesistenze.

Nel primo caso i nuovi edifici dovranno non solamente inserirsi nel contesto ambientale, ma altresì ricercare un corretto rapporto morfologico, oltre che funzionale, con le preesistenze edilizie.

Nel secondo caso è sufficiente che il nuovo edificio adotti tipologie non contrastanti con le caratteristiche del paesaggio.

5.2 - NUOVI INTERVENTI CONNESSI AD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

1. I nuovi edifici dovranno essere inseriti in uno schema organizzativo del centro aziendale, o del nucleo storico che faccia riferimento ai modelli tradizionali, come descritti nel precedente capitolo 2.

2. Il nuovo intervento deve essere collocato nell'ambito del centro aziendale o del nucleo storico rispettando alcuni rapporti con gli edifici preesistenti, in particolare quelli di interesse storico-ambientale; tali rapporti riguardano:

- la localizzazione e l'orientamento dell'edificio rispetto alle preesistenze;
- le distanze tra gli edifici;
- le dimensioni degli spazi scoperti interposti tra gli edifici.

Le possibilità sono molteplici, in quanto sono determinate dalla situazione degli edifici esistenti, ma possono variare dalla soluzione in linea a quella a corte, passando attraverso le fasi intermedie della L e della C; per soluzioni più complesse possono essere previsti schemi più articolati, ma comunque sempre organizzati secondo le maglie di un reticolo spaziale modulare.

3. Per gli edifici residenziali, più che proporre progetti-tipo, si vuole suggerire un metodo basato sulla predisposizione di un abaco delle tipologie di progetto.

L'abaco fig. 38 riprende gli schemi di organizzazione interne degli edifici di interesse storico-ambientale, riportati nella fig. 2 riproponendo le combinazioni più frequenti tra spazi serviti (stanze) e spazi di servizio (atri, corridoi, vano scale, ecc.).

La scelta del tipo più idoneo va eseguita tenendo conto dei vincoli dello stato di fatto (confini di proprietà, limiti fisici, ecc.) e dei riferimenti progettuali costituiti dalle tipologie storico-ambientali più vicine; oltre che, ovviamente, delle esigenze abitative del nucleo familiare.

L'uso dell'abaco garantisce il controllo del posizionamento degli elementi invariati dell'edificio (murature portanti, vano scale, ecc.) e dell'organizzazione degli spazi funzionali (stanze + spazi di servizio); questi a loro volta determinano (o almeno condizionano) gli elementi di prospetto (partiture dei fori, posizione dei solai, ecc.) (fig. 38).

Per quanto riguarda gli aspetti architettonici ed edilizi, valgono le indicazioni riportate nei precedenti paragrafi 3.6, che rivestono però solamente un valore orientativo.

4. Per gli edifici produttivi, l'ampia casistica funzionale e formale è tale da non consentire comunque una tipizzazione.

Uno degli elementi determinanti che connota l'inserimento di questi edifici nel paesaggio agrario, è costituito dalla sagoma.

Pertanto si sono analizzati i tipi esistenti, individuando alcuni dati stereometrici che vengono riproposti anche per i nuovi interventi; ammettendo comunque la possibilità di deroga per gli edifici con specifiche esigenze funzionali. Rimane l'esigenza di inserire il nuovo intervento nello schema organizzativo generale del centro aziendale e di ricercare un corretto rapporto con le preesistenze di interesse storico-ambientale; a questo proposito si rimanda al precedente paragrafo 2.

Valgono anche in questo caso, sia pure a titolo orientativo, le indicazioni riportate nei paragrafi 3.6, relativamente ai rustici, soprattutto in ordine ai materiali da usare.

2 - NORMATIVA

1) I progetti relativi ai nuovi interventi inseriti negli ambiti di tutela di cui all'art. 52 delle NTO del PI, nelle zone agricole e negli ambiti di edificazione diffusa con presenza di edifici di interesse storico-ambientale, sia residenziali che produttivi, devono riportare, con riferimento alla situazione preesistente e particolarmente alle tipologie storiche-ambientali:

a) lo schema organizzativo, morfologico e funzionale, del centro aziendale, del nucleo storico o degli ambiti di edificazione diffusa, con specificate le modalità di inserimento del nuovo intervento, soprattutto in rapporto agli edifici esistenti di interesse storico-ambientale;

b) la valutazione dell'impatto visivo del nuovo intervento nel contesto ambientale e paesaggistico, attraverso idonea documentazione (rilievi, fotomontaggi, ecc.); nonché la predisposizione delle misure più idonee ad assicurare un corretto inserimento ambientale.

2) La localizzazione dei nuovi edifici deve di norma inserirsi in un reticolo modulare il cui posizionamento è determinato dagli edifici esistenti, in particolare quelli di interesse storico-ambientale.

3) I nuovi interventi residenziali vanno riferiti all'abaco delle tipologie, che deve ritenersi indicativo (vedi fig. 38).

4) Per tutti i nuovi interventi edilizi valgono, a titolo orientativo, le indicazioni riportate nei precedenti paragrafi 3.6.

5) Le grondaie di raccolta delle acque piovane devono essere del tipo semicilindrico.

6) La finitura esterna delle facciate deve essere preferibilmente di intonaco dipinto con i colori tipici della zona (chiari rosati oppure avorio chiaro); sono altresì consentiti gli intonaci tradizionali di calce e sabbia o malta bastarda sia tirati al grezzo che con superficie lisciata a calce o marmorino.

E' comunque fatta salva la possibilità di limitati inserimenti di muratura in sasso a faccia vista. Nelle finiture esterne sono vietati i colori blu, verdi, marroni e nero.

7) Le dimensioni dei fori di facciata dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali, avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona e rispettare quanto dettato dal presente prontuario, vedi fig. 29 e 30.

8) Sono vietate le "tapparelle" avvolgibili, mentre sono prescritti gli oscuri in legno, del tipo a due ante o a libro.

9) In queste zone possono essere ammessi progetti con impostazioni, soluzioni e materiali completamente nuovi, che comunque dovranno essere coerenti e compatibili con il contesto in cui sono inseriti.

10) I nuovi annessi rustici devono avere le sezioni contenute nelle sagome limite allegate (fig. 39).

Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza non inferiore al 30% e manto di copertura in coppi o simili.

11) Va attentamente curato l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio agrario; a tal fine si deve far riferimento, a titolo orientativo alle indicazioni riportate nei paragrafi nel punto 1 e 2.

12) Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'Allegato A del presente prontuario.

13) Per i nuovi interventi non connessi ad edifici di interesse storico-ambientale valgono le indicazioni del paragrafo 5.2.4 del presente Prontuario, con esclusione del punto 2.1.

14) Le nuove costruzioni in area rurale ad uso abitazione, pur nella massima libertà di composizione distributiva interna consona con l'attuale e moderno modo di vivere, per quanto riguarda l'aspetto esterno devono rispecchiare le forme e le caratteristiche peculiari del patrimonio edilizio rurale esistente.

Le residenze e gli annessi rustici ed ogni altra costruzione accessoria di nuova edificazione devono uniformarsi alle caratteristiche formali di quelli esistenti; è tuttavia ammesso l'impiego di materiali e tecnologie moderne.

Sono caratteristiche obbligatorie:

- la pianta degli edifici di forma rettangolare;
- l'accostamento di volumi fra loro proporzionati;
- i tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a due falde con pendenza minima del 25% e comunque adeguata a quella delle preesistenze contigue;
- le murature perimetrali non possono essere rifinite con graffiati, rivestimenti plastici, piastrelle, tinte forti; i pannelli prefabbricati sono ammessi solo per i rustici di grandi dimensioni;
- i pilastri dei portici dovranno essere realizzati in muratura, evitando l'impiego di colonne in pietra variamente bombate e decorate, o in calcestruzzo a vista lavorato con decori;
- le aperture dei portici dovranno essere realizzate evitando forme arcuate;
- le aperture di ingresso dovranno avere dimensioni opportune per consentire l'accesso all'interno dell'edificio dei mezzi normalmente utilizzati nelle aziende agricole (trattore, motofalciatrice, carri, ecc.) e le finestre dovranno essere conformi per dimensione e tipologia a quelle tipiche degli annessi rustici della zona.

- i serramenti possono essere in legno verniciato al naturale oppure tinteggiato con colore marrone, verde bottiglia o rosso mattone, oppure in pvc bianco, o in ferro, o in lega leggera, di colore marrone, verde bottiglia, o bianco; senza inglesina;
- porte e portoni devono uniformarsi ai serramenti impiegati;
- le cornici di gronda non devono avere più di cm. 60 di sbalzo longitudinale e più di cm 20 ai lati;
- le cornici non potranno essere in calcestruzzo a vista;
- il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio rossi alla vicentina o in tegole di cotto;
- i solai possono essere anche in laterocemento o in c.a. prefabbricato;
- le pavimentazioni esterne possono essere anche in c.l.s. fratonato, liscio e non;
- le recinzioni, qualora interessino anche l'annesso rustico, devono avere le stesse caratteristiche di quelle relative all'abitazione;
- sono assolutamente vietate le costruzioni di collinette artificiali a ridosso delle facciate delle case.

3 – RIFERIMENTI

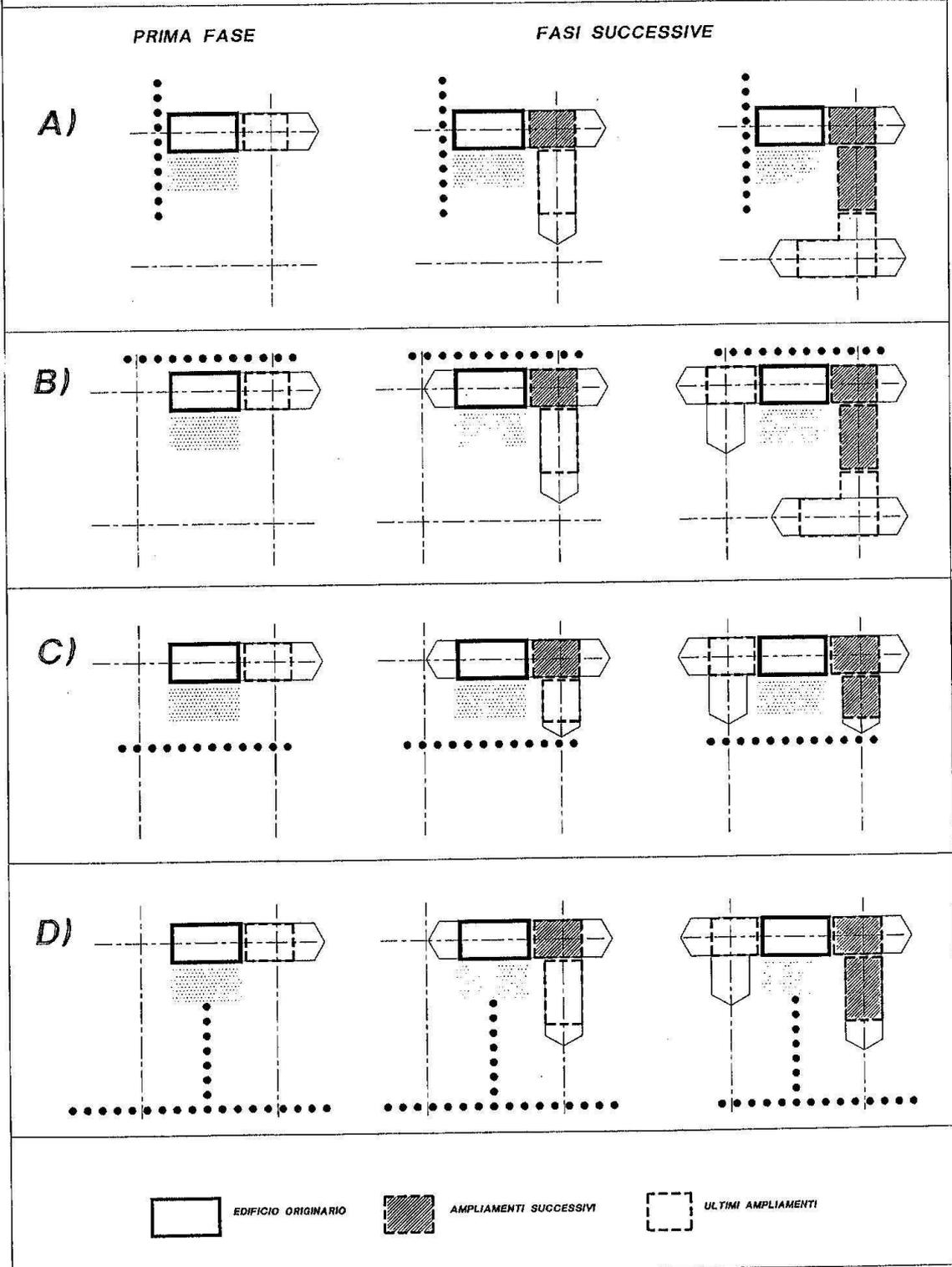
NUOVI INTERVENTI EDILIZI

- Fig. 36 - Griglia di riferimento per la localizzazione di nuovi edifici
- Fig. 37 - Localizzazione degli edifici
- Fig. 38 - Abaco delle tipologie residenziali.
- Fig. 39 - Sagome limite per annessi rustici

NUOVI INTERVENTI EDILIZI

GRIGLIA DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI

36



MAS_D37

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

37

A) *PERCORSO NORD-SUD Edificio disposto a pettine*

min 10 m

inserimento di un nuovo fabbricato

PROGETTO

IPOTESI DI INSERIMENTO DI UN NUOVO FABBRICATO

min 10 m

AMBITO DI CONTENIMENTO
AMPLIAMENTO IN ALLINEAMENTO

SCHEMA PIANTA

SCHEMA PROSPETTO

B) *PERCORSO EST-OVEST 2-Edificio a nord del percorso*

min 10 m

inserimento di un nuovo fabbricato

C) *PERCORSO EST-OVEST 1-Edificio a sud del percorso*

min 10 m

minima distanza di rispetto consentita dalla norma per il tipo di strada

inserimento di un nuovo fabbricato

D) *Edificio isolato nel fondo agricolo*

min 10 m

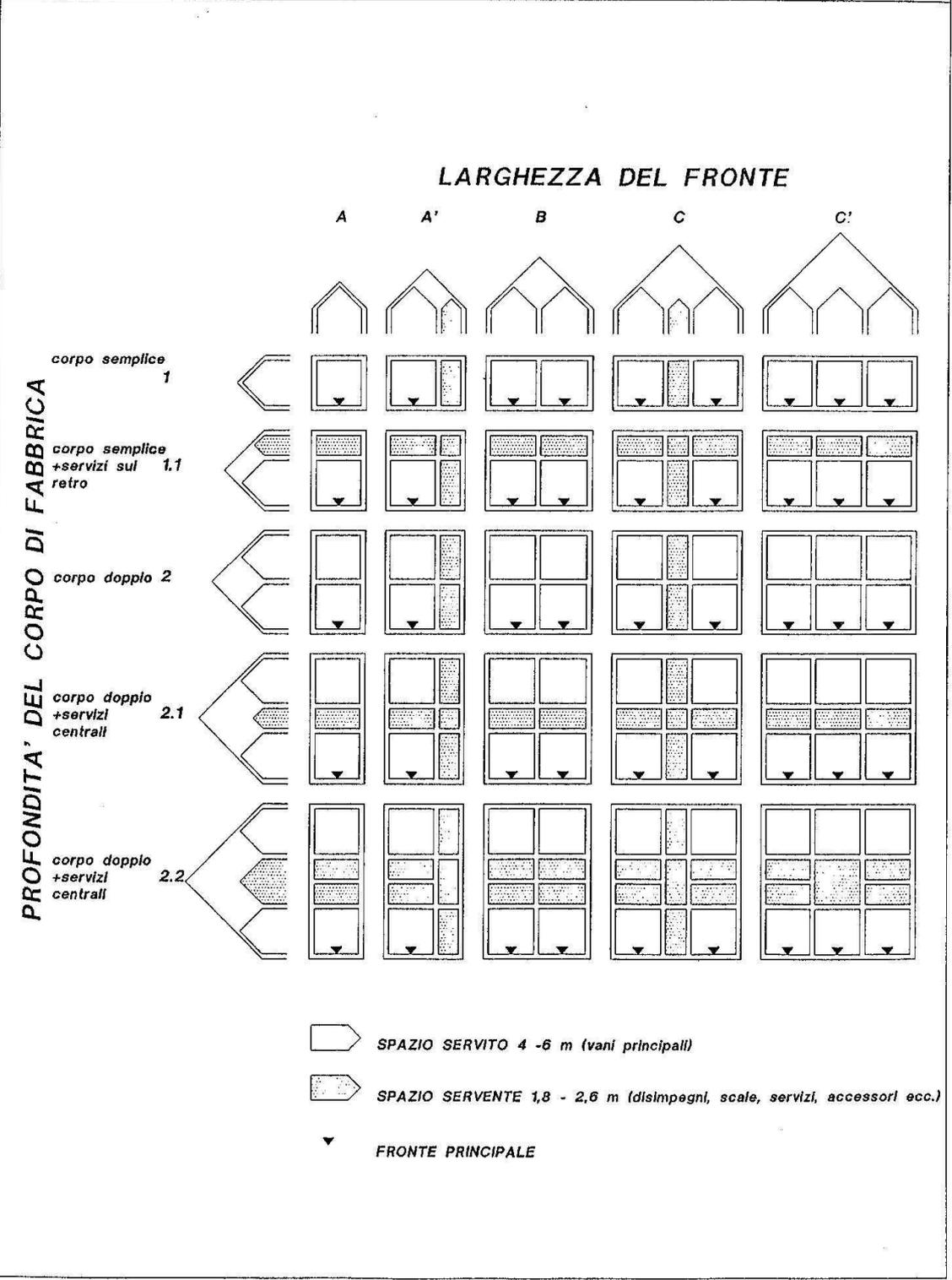
LEGENDA

● ● ● ● PERCORSO EDIFICIO PERTINENZA AMPLIAMENTO O NUOVO EDIFICIO

MAS_D203

NUOVI INTERVENTI EDILIZI
ABACO DELLE TIPOLOGIE RESIDENZIALI
RAPPORTO TRA SPAZI SERVENTI E SERVITI NELLE TIPOLOGIE RESIDENZIALI

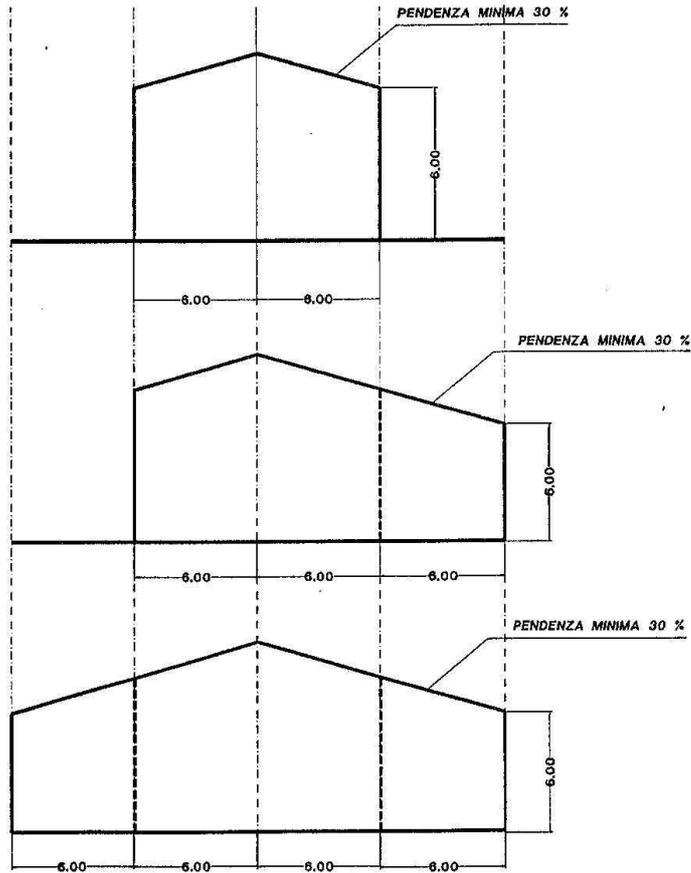
38



MAS_D27

NUOVI INTERVENTI EDILIZI
SAGOME LIMITE PER ANNESSI RUSTICI

39



**N.B. L'ALTEZZA MASSIMA NON DEVE IN OGNI CASO ESSERE SUPERIORE A QUELLA
DI EVENTUALI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE ADIACENTI.**

MAS_022

5.3 - NUOVI INTERVENTI NON CONNESSI AD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Nel caso di nuovi edifici collocati nell'ambito di centri aziendali o negli ambiti di edificazione diffusa privi di edifici di interesse storico-ambientale, rimangono valide le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 5.2.4, con esclusione della parte riguardante il rapporto con le preesistenze.

2 - NORMATIVA

Valgono le indicazioni del precedente paragrafo 5.2.4, con esclusione del punto 2.1.

5.4 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PER LE ZONE C/2.3

- Zone residenziali di espansione con prescrizioni tipologiche a completamento dei nuclei storici.

1 - DESCRIZIONE

La possibilità di controllare l'attuazione delle zone di nuovo impianto attraverso Piani Urbanistici Attuativi consente di predisporre un complesso di misure "a monte" del progetto edilizio e calibrate sull'area specifica, in grado di offrire ai progettisti un quadro di riferimento più preciso e dettagliato di quanto non possano essere le norme dello strumento urbanistico.

Compito del PUA è prima di tutto l'inquadramento dell'intervento sotto il profilo urbanistico definendo i rapporti con il sistema insediativo ed infrastrutturale esistente e sotto il profilo ambientale, valutando l'impatto e precisando le modalità di relazione con le preesistenze di interesse storico-ambientale ed il quadro paesaggistico.

La considerazione di tali fattori deve quindi guidare il progetto dell'intervento, definendone le coordinate urbanistiche ed ambientali.

In questa sede andranno altresì calibrati i parametri planivolumetrici e tipologici, organizzando la capacità insediativa prevista dal PI secondo un disegno articolato e coerente.

I PUA dovranno dettare prescrizioni e norme a riguardo dei seguenti elementi:

- sistemazione degli spazi pubblici (opere di urbanizzazione primaria, pavimentazioni, verde pubblico, ecc.);
- arredo urbano e segnaletica;
- trattamento degli spazi esterni privati (verde privato, ecc.), con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici (recinzioni, accessi, ecc.);
- trattamento degli esterni degli edifici, con indicazioni dei materiali da usare (coperture, colori, ecc.).

A titolo orientativo possono essere tenute presenti le indicazioni riportate nel presente prontuario, ma si possono ammettere anche soluzioni diverse od alternative, purché inquadrate e motivate da un progetto ragionato e complessivo.

2 - NORMATIVA

I PUA dovranno essere redatti con particolare attenzione alle caratteristiche del sito, definendo altresì i rapporti con le preesistenze di interesse storico-ambientale.

I PUA dovranno prevedere indirizzi, direttive e norme relative ai seguenti aspetti:

- 1) sistemazione degli spazi pubblici;
- 2) verde pubblico, arredo urbano, segnaletica;

- 3) trattamento delle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento agli elementi di raccordo con gli spazi pubblici (recinzioni, accessi, ecc.);
- 4) trattamento degli esterni degli edifici, con particolare riferimento agli elementi costruttivi e decorativi ed ai materiali da utilizzare con specifici riferimenti a quanto riportato nel presente "Prontuario".

6 - IL PAESAGGIO AGRARIO

6.1 - PREMESSA

Alla luce della crescente domanda di beni ambientali e paesaggistici, tipica di una società post-industriale, la tutela dell'ambiente/paesaggio diviene parte integrante degli interventi di programmazione e gestione delle risorse e, in quanto tali, strumento per il miglioramento delle condizioni ambientali esistenti e di controllo dei processi di trasformazione e d'uso del territorio.

L'analisi ragionata degli elementi di interesse ambientale, intesi quali "elementi qualificatori" presenti nel territorio, è avvenuta assieme al vaglio di quelli che si sono definiti "elementi detrattori" del paesaggio, per ottenere la "sintesi di paesaggio agrario" del Comune di Mason Vicentino, come tale da salvaguardare. Gli elementi qualificatori del paesaggio sono insieme di quei fattori ambientali ed architettonici che hanno una positiva valenza ambientale, caratterizzanti il territorio del Comune di Mason Vicentino; sono stati considerati:

- i corsi d'acqua;
- le aree collinari dell'olivo;
- l'area collinare della vite;
- le aree di ciliegio intensivo con vite;
- i raggruppamenti arborei (boschetti);
- le aree boschive;
- le formazioni arboree lineari produttive (ciliegio, vite);
- le formazioni arboree lineari di ripa/sieponi (Acer, Alnus...)
- le sommità collinari ed i crinali;
- la viabilità.

La presenza idrica è notevole ed è rappresentata dal torrente Laverda che scorre a Nord e prosegue nel mezzo del territorio comunale in senso N-S, dal complesso dei torrenti Ghebbone e Pozzo e del rio del Ponterone, scorrenti in senso N-S. Molto sviluppata è anche la presenza idrica minore suddivisa in molti canali, scoli e rogge. Sono state identificate, in quanto significative dal punto di vista ambientale e paesaggistico, le aree collinari in cui sono presenti colture tipiche, quali il ciliegio, la vite e l'olivo; e tutte le aree di pianura in cui la coltura della vite e del ciliegio fanno assumere all'ambito intero connotazioni paesaggistiche di estremo rilievo.

Si possono quindi distinguere diversi ambiti collinari e pedecollinari caratterizzati da ciliegi consociati alla vite, e ambiti, generalmente di pianura, in cui la vite è spesso maritata al ciliegio.

Sono stati definiti quindi in modo preciso i raggruppamenti arborei (boschetti) e le aree boschive, non sono molto diffusi e si presentano, in generale, ubicati nella parte collinare, sui versanti a Nord.

Notevole è inoltre la presenza delle formazioni arboree lineari (alberate, piantate, filari sparsi), soprattutto nella zona di pianura del territorio comunale.

Esse sono divise in formazioni arboree lineari produttive, nel caso in cui l'ossatura è costituita da vite a ciliegio, quando cioè il loro prodotto influisce notevolmente nel reddito del fondo; e in formazioni arboree lineari di ripa/sieponi, quando sono formate da piante arboree delle quali non si trae direttamente il frutto, quali, tipicamente, l'acero campestre, l'ontano, il frassino, i salici, ecc., ma che hanno valore nel contenimento di ripe, scarpatine, o sono particolarmente adatti a determinati habitat (ad esempio l'ontano in ambiti umidi).

Le prime sono particolarmente diffuse sui prati della pianura e della collina, per cui si hanno dei prati arborati e, in alcuni casi, dei seminativi arborati molto interessanti dal punto di vista paesaggistico. Spesso le formazioni arboree lineari di tipo produttivo definiscono i limiti di proprietà o delimitano le unità colturali di campagna. Le formazioni di riva/sieponi sono invece ubicate o a delimitare le proprietà o, nella maggior parte dei casi, lungo le rive dei numerosi corsi d'acqua, anche minori. Per completare il quadro paesaggistico dell'ambito collinare sono stati evidenziati tutti i cambiamenti repentini di pendenze dati dai crinali e dalle sommità collinari e tutti i movimenti dello "sky-line", visibili dalla sottostante pianura. La viabilità rurale, costituita da capezzagne e strade campestri, nella parte di pianura forma una fitta ed omogenea rete di collegamenti aziendali e territoriali ben tenuti e funzionali; nella collina, invece, la viabilità di campagna non è sempre integra determinando spesso vaste zone impermeabili al transito.

Gli elementi detrattori del paesaggio sono invece rappresentati da:

- insediamenti extra agricoli;
- strade di intenso traffico;
- aree ad uso extra agricolo;
- elettrodotti.

La lettura incrociata di questi fatti indica chiaramente come esistano all'interno del territorio comunale, vaste aree di interesse ambientale.

Sono soprattutto le aree della zona collinare ad assumere notevole importanza, sia per il loro stato attuale che per le loro prospettive future.

Anche la parte più integra della pianura costituisce un elemento altamente qualificante del paesaggio agrario; infatti dalla sinergia della contemporanea presenza di colture arboree di pregio, corsi d'acqua, alberate ed una buona rete di viabilità rurale, nascono validi ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale.

6.2 - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Analizzando le componenti ambientale e paesaggistica sono stati identificati due particolari ambiti:

- ambiti agricoli di particolare interesse ambientale;
- ambiti di particolare valore ambientale.

Come particolari valenze ambientali e paesaggistiche sono state considerate tutte quelle condizioni in cui gli "elementi qualificatori" del paesaggio agrario si trovano in condizioni di estrema rappresentazione, oppure ove la loro frequenza e densità appaiono, oggettivamente, superiori alla norma del restante territorio comunale.

Così hanno assunto particolare significato agricolo e ambientale:

- l'ambito collinare per la massiccia presenza degli elementi, quali i boschi, le colture di pregio, i prati, ecc.
- le aree di piano ove intensa è la concentrazione delle colture di pregio sistemate in prati e seminativi arborati.

Le aree di particolare valore ambientale sono tutti quegli spazi nei quali massiccia è la presenza di fattori naturali altamente positivi, anche se non direttamente "produttivi", quali i corsi d'acqua, le formazioni arboree di ripa/sieponi, ecc. per tali ambiti deve vigere necessariamente la più alta forma di rispetto. In tali ambiti gli interventi di tutela prescindono delle potenzialità agricole produttive, basandosi essenzialmente sui rilevanti fattori di natura ambientale.

6.3 - NORMATIVA

1. Su tutto il territorio agricolo comunale, e quindi nelle diverse zone agricole E/2.1, E/2.2, E/2.3, saranno da incentivare gli interventi volti a creare una maggiore diversificazione paesaggistica e biologica dell'ecosistema agrario. Si dovrà quindi favorire la diffusione e l'impianto di siepi, alberate, alberi d'alto fusto lungo gli appezzamenti.

In prossimità delle case poderali si auspica una reintroduzione, vicino agli orti, dei fruttiferi componenti tipici del paesaggio delle case rurali della bassa pianura veneta, con le essenze caratteristiche: il noce, il fico, i pruni, il melo, il giuggiolo, il kaki.

Sarà compito dell'Amministrazione Comunale o degli enti da essa delegati, incentivarne la diffusione tramite la fornitura gratuita e l'esecuzione delle opere di piantumazione, con l'affido della manutenzione, agli agricoltori.

2. Su tutto il territorio agricolo, al fine di ridurre gli impatti negativi dell'agricoltura industriale sull'ambiente, si dovrà favorire, come già in altre regioni, una divulgazione delle pratiche di agricoltura biologica, che apre la via ad una agricoltura futura meno dipendente dai fattori esterni di produzione e fondata su una migliore conoscenza globale dei meccanismi della vita. Sarà compito delle associazioni di categoria favorirne la diffusione tra gli agricoltori.

3. Per tutti i progetti edilizi redatti in ambito comunale, oltre a identificarne l'ambito di paesaggio agrario di pertinenza, si dovrà approntare una relazione che valuti l'impatto visivo dell'opera sul paesaggio circostante, nonché proporre specificatamente le eventuali mitigazioni possibili.

Le specie a tal fine utilizzate dovranno richiamare quelle tipiche della zona.

4. Le specie vegetali da destinare alla piantumazione dovranno richiamare quelle tipiche della zona climatica di appartenenza, oltre a quelle che tradizionalmente figuravano nelle aie delle case contadine (vedasi allegato A).

ALLEGATO A - ELENCO DELLE SPECIE CONSIGLIATE

Fra le specie arboree e arbustive da introdurre sul territorio agricolo per la realizzazione di siepi e alberature di confine si ricordano:

- i salici: salice francese (*Salix triada*), salice caprino (*Salix caprea*),
- l'olmo (*Ulmus campestris*),
- la farnia (*Quercus robur*),
- frassini: frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), orniello (*Fraxinus ornus*),
- i pioppi: pioppo nero (*Populus nigra*), pioppo cipressino (*Populus nigra var. italica*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo ibrido (*Populus euroamericana*),
- il platano (*Platanus hybrida*),
- i gelsi: gelso nero (*Morus nigra*), gelso bianco (*Morus alba*),
- gli ontani; ontano nero (*Alnus glutinosa*), ontano bianco (*Alnus incana*),
- il carpino (*Carpinus betulus*),
- l'acero campestre (*Acer campestre*),
- l'acero opalo (*Acer opalus*),
- l'acero di monte (*Acer pseudoplatanus*),
- il nocciolo (*Corylus avellana*),
- la frangola (*Frangula alnus*),
- il sambuco (*Sambucus nigra*),
- il biancospino (*Crataegus monogyna*),
- il pruno selvatico (*Prunus spinosa*),
- il bagolaro (*Celtis australis*),
- il faggio (*Fagus sylvatica*).

Fra le specie da introdurre nelle vicinanze della abitazioni rurali:

- i pioppi: pioppo nero (*Populus nigra*), pioppo cipressino (*Populus nigra var. Italica*),
- il noce (*Juglans regia*),
- l'alloro (*Laurus nobilis*),
- la magnolia (*Magnolia grandiflora*),
- il tasso (*Taxus boccata*),
- il cedro (*Cedrus atlantica*),
- il bosso (*Buxus sempervirdis*).

e fra i fruttiferi:

- il fico (*Ficus carica*),
- il pruno (*Prunus domestica*),
- il ciliegio (*Prunus avium*),
- il nocciolo (*Corylus avellana*),
- il kaki (*Diospyros kaki*),
- l'albicocco (*Prunus armeniaca*).

Fra gli alberi ornamentali da introdurre in questa zona climatica, si ricordano:

- i tigli: *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*,
- le querce: rovere (*Quercus petraea*), farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*),
- l'acero campestre (*Acer campestre*),

- il ciliegio (*Prunus avium*),
- il giuggiolo (*Ziziphus ujuba*),
- l'ippocastano (*Aesculus ippocastanum*),
- il melograno (*Punica granatum*),
- i susini (cultivar varie gen. *Prunus*),
- l'albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*).