

### **ART. 113**

#### **INDIRIZZI PER LA QUALITÀ EDILIZIA ED ARCHITETTONICA NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI NUOVA COSTRUZIONE**

Lo scopo del presente articolo è quello di fornire, sia ai tecnici progettisti che allo S.U.E., rispettivamente per la progettazione e per il successivo controllo, una griglia all'interno della quale, per ogni intervento, vengano applicati criteri inerenti gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, per quanto non strettamente disciplinato dalla legislazione vigente, dalla normativa di attuazione del P.R.G. e da altri art. del Regolamento Edilizio, ponendosi come obiettivo, al di là degli aspetti strutturali e funzionali, il raggiungimento della miglior qualità formale e compositiva in qualsiasi intervento edilizio.

Il grado di raggiungimento di tale obiettivo dovrà avvenire attraverso l'esame, in sede progettuale e di successivo controllo, dei seguenti parametri:

- unitarietà dell'edificio e delle sue componenti,
- inserimento dell'edificio nel contesto urbano ed architettonico circostante,
- inserimento nel contesto ambientale.

La differenziazione delle varie prescrizioni procedurali dovrà essere valutata inoltre in base alla localizzazione dell'edificio o del complesso edilizio sul territorio comunale.

A tal fine vengono individuati i seguenti ambiti:

- zona di tutela,
- centro abitato e zona di espansione,
- zona agricola.

Ulteriore distinzione dovrà essere valutata infine relativamente alle nuove costruzioni, agli interventi sull'esistente, nonché sulla destinazione d'uso dell'edificio (residenziale, accessorio, produttivo, agricolo, ecc.).

## **UNITARIETA' DELL'EDIFICIO**

L'edificio, sia esso di nuova progettazione oppure risultato di un intervento sull'esistente, è da considerarsi come organismo unitario, su cui tutelare la qualità formale e globale e pertanto:

### **INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

1. dovranno essere adeguatamente valutati i rapporti volumetrici fra le varie parti dell'edificio modificato, in particolar modo i volumi o/e le strutture in ampliamento non dovranno essere in contrasto con la configurazione spaziale dell'edificio originario, con particolare riferimento agli edifici composti da più unità immobiliari,
2. dovrà essere valutata la qualità formale di tutti i fronti dell'edificio con particolare riguardo a quelli visibili da aree pubbliche o di uso pubblico,
3. negli interventi sull'esistente si dovranno in generale e salvo adeguate motivazioni, rispettare i caratteri tipologici, anche in rapporto all'epoca di costruzione,
4. gli interventi di parziale modifica dell'esistente dovranno essere valutati in rapporto al complesso dell'edificio per ciò che concerne altezza, forma e disposizione delle bucaure, andamento delle falde del coperto,
5. per una miglior e più immediata comprensione delle scelte progettuali dovranno essere evidenziati negli elaborati grafici o in relazione tecnica, i materiali costituenti, nonché l'indicazione dei colori dell'edificio e delle finiture, serramenti, balconi, murature esterne, pluviali, gronde e terminali negli impianti tecnologici, sia nello stato di fatto che in quello modificato,
6. per gli interventi sull'esistente sarà privilegiata la conservazione dei materiali se congrui con l'epoca di costruzione dell'edificio,
7. la realizzazione o la modifica di pensiline, tettoie, scale esterne e porticati sarà possibile solamente se inserite correttamente sotto il profilo compositivo nel prospetto e nella configurazione spaziale dell'edificio,

8. la modifica di finiture esistenti potrà avvenire solamente se viene rispettata l'unitarietà delle stesse in relazione all'edificio nel suo complesso, con particolare riferimento agli edifici composti da più unità immobiliari, nonché nel rispetto del profilo compositivo del prospetto dell'edificio, con particolare riguardo a quelli visibili da aree pubbliche o di uso pubblico.

## **NUOVE COSTRUZIONI**

nel rispetto di una elaborazione progettuale originale ed autonoma, si esprimono le seguenti raccomandazioni:

1. semplificazione dell'andamento delle falde di copertura, limitando le sporgenze ingiustificate,
2. uso di pensiline, tettoie e porticati solamente se inserite correttamente sotto il profilo compositivo nel prospetto e nella configurazione spaziale dell'edificio,
3. nelle nuove costruzioni i corpi scala dovranno essere preferibilmente previsti entro la sagoma del fabbricato,
4. l'utilizzo di terrapieni dovrà avvenire esclusivamente nei casi di compatibilità con le dimensioni dei lotti, la progettazione degli spazi esterni dovrà essere integrata con le caratteristiche dei fabbricati.

Nella valutazione progettuale e di successivo controllo degli interventi di nuova costruzione, si dovrà conto anche di quanto specificato per gli interventi sull'esistente, per quanto applicabile alle nuove edificazioni.

## **INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO E ARCHITETTONICO**

La qualità formale dell'insediamento deve essere considerata di pari importanza rispetto agli altri requisiti tecnico-dimensionali. Nella progettazione di nuovi edifici o di interventi sull'edilizia esistente, si dovranno adeguatamente valutare i rapporti con gli edifici circostanti, in funzione alla loro tipologia insediativa, alle loro caratteristiche costruttive, nonché con gli spazi aperti limitrofi, in particolare quelli pubblici e di uso pubblico.

A tal fine si precisa:

1. ogni intervento su edifici esistenti dovrà essere accompagnato da una documentazione progettuale e fotografica che metta in evidenza anche l'intorno dell'oggetto edilizio interessato all'intervento stesso,
2. per gli interventi in zona di tutela, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che espliciti il percorso progettuale che ha guidato la scelta degli aspetti formali,
3. interventi parziali di modifica dell'esistente saranno valutati in rapporto all'intero complesso edilizio per ciò che concerne forma, altezza colori e materiali, allineamenti e dimensioni delle bucatore, pendenza delle falde, rispettando, per quanto possibile, gli elementi tipologici ed i caratteri formali delle zone interessate,
4. i colori ed i materiali di finitura saranno scelti in armonia con le caratteristiche degli edifici circostanti, dando atto che i colori tipici degli edifici dovranno essere il giallo e il rosso-bologna, comprese loro gradazioni di tonalità, l'uso del bianco e sue tonalità è ammesso previa attenta valutazione del contesto di inserimento e tipologia dell'edificio,
5. le pertinenze e locali di servizio dovranno avere caratteristiche formali e costruttive consone a quelle dell'edificio principale, non saranno ammesse costruzioni prefabbricate in lamiera, per quanto riguarda le costruzioni in prefabbricato cementizio, le stesse dovranno avere gradi di finitura, da valutare di volta in volta, tali da uniformarsi al contesto edilizio circostante,
6. per gli edifici di valore storico, tipologico, ambientale e testimoniale, in caso di intervento sull'esistente, dovrà prioritariamente essere valutata l'immagine consolidata dal fabbricato nel contesto circostante,
7. soluzioni formali o tipologiche innovative o alternative, potranno essere accettate solo se accompagnate da una approfondita indagine dell'oggetto edilizio su cui si interviene, o recupero dei valori e significati storici consolidati del luogo,
8. in tutti i contesti non saranno accettate soluzioni progettuali che prevedano l'uso di materiali di finitura esterna di scarsa qualità, precari o in palese contrasto con l'intorno.

## **INSERIMENTO NEL CONTESTO AMBIENTALE**

La qualità morfologica del territorio è soggetta a tutela sia nei suoi aspetti paesaggistici, quali visuali di particolare pregio o emergenze naturalistiche, anche nei suoi aspetti storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche e pertanto:

1. all'atto della presentazione del progetto per nuove costruzioni fuori dal centro urbano, dovrà essere presentata planimetria o rilievo fotografico degli elementi significativi dell'intorno (alberature, sistemazione delle aree esterne, argini, percorsi interni, ecc.), che dovranno essere salvaguardati in sede di progettazione,
2. nelle zone di espansione il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che espliciti il percorso progettuale, al fine del corretto inserimento nella zona di espansione stessa e nella realtà circostante,
3. la realizzazione di edifici residenziali in zone agricole dovrà avvenire con requisiti formali e volumetrici tipici delle strutture storiche e tradizionali presenti nel territorio agricolo, limitando al minimo la realizzazione di elementi aggettanti, quali portici ed evitando la realizzazione di balconi, pensiline ecc., salvo particolari soluzioni non in contrasto con l'aspetto ambientale delle zone agricole stesse e debitamente documentate,
4. per la realizzazione di magazzini in zone agricole è consigliato l'uso di materiali tradizionali e forme tipiche dell'edilizia rurale, in caso di prefabbricati (sconsigliati, ma non vietati) dovranno essere eseguite opere di finitura sull'edificio e nell'area di pertinenza, da valutare di volta in volta, tali da limitare l'impatto di queste strutture con il territorio agricolo.

Gli indirizzi di cui al presente articolo hanno carattere prescrittivo e dovranno in ogni caso essere valutati sia per quanto riguarda la progettazione da parte dei tecnici progettisti, sia per quanto riguarda il successivo controllo di merito da parte dello S.U.E.. La palese violazione a tali indirizzi, senza esplicite ed oggettive motivazioni, comporta violazione al presente Regolamento, sanzionabile a norma di legge.