



CITTA' DI MEDA
Provincia di Monza e Brianza

Piano delle Regole

Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici

Il sindaco:
Giovanni Giuseppe Caimi

Assessore alla Pianificazione
Territoriale e Lavori Pubblici:
Simona Buraschi

Segretario generale:
Enzo Marino

Autorità procedente:
Damiano Camarda

Autorità competente:
Patrizio Elli

Tav. **RP.05**

18 maggio 2016

I progettisti:



Aggiornamenti

Indice

1. Modalità di approccio all'intervento

- 1.1 esempio 1: modalità correnti di intervento
- 1.2 esemplificazione delle alterazioni da evitare
- 1.3 esempio 2: modalità correnti di intervento
- 1.4 esemplificazione delle alterazioni da evitare

2. Elementi e materiali di facciata: esemplificazioni puntuali

- 2.1 portoncini di ingresso
- 2.2 finestre
- 2.3 inferriate
- 2.4 zoccolature
- 2.5 coperture e comignoli
- 2.6 ballatoi e balconi
- 2.7 affacci commerciali
- 2.8 portoni e androni
- 2.9 recinzioni

3. Documentazione a corredo dei progetti su edifici del centro storico

- 3.1 il rilievo dello stato di fatto
- 3.2 il progetto

4. Abaco dei colori



1. Modalità di approccio all'intervento

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

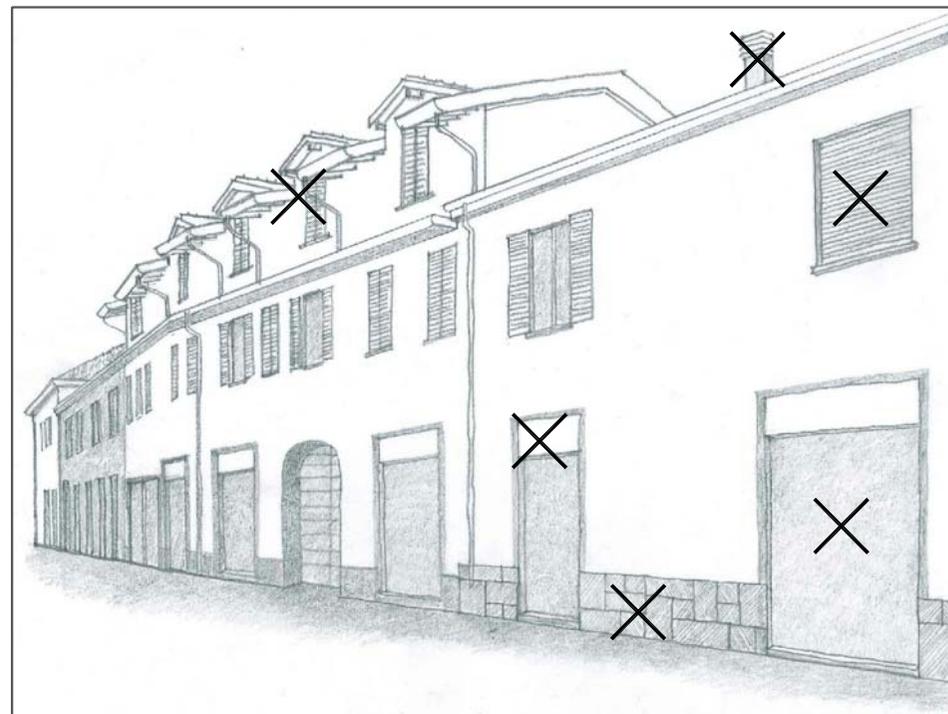
Modalità di approccio

1.1

Esemplificazione di modalità ricorrenti di intervento sulle facciate verso strada



Edificio originario

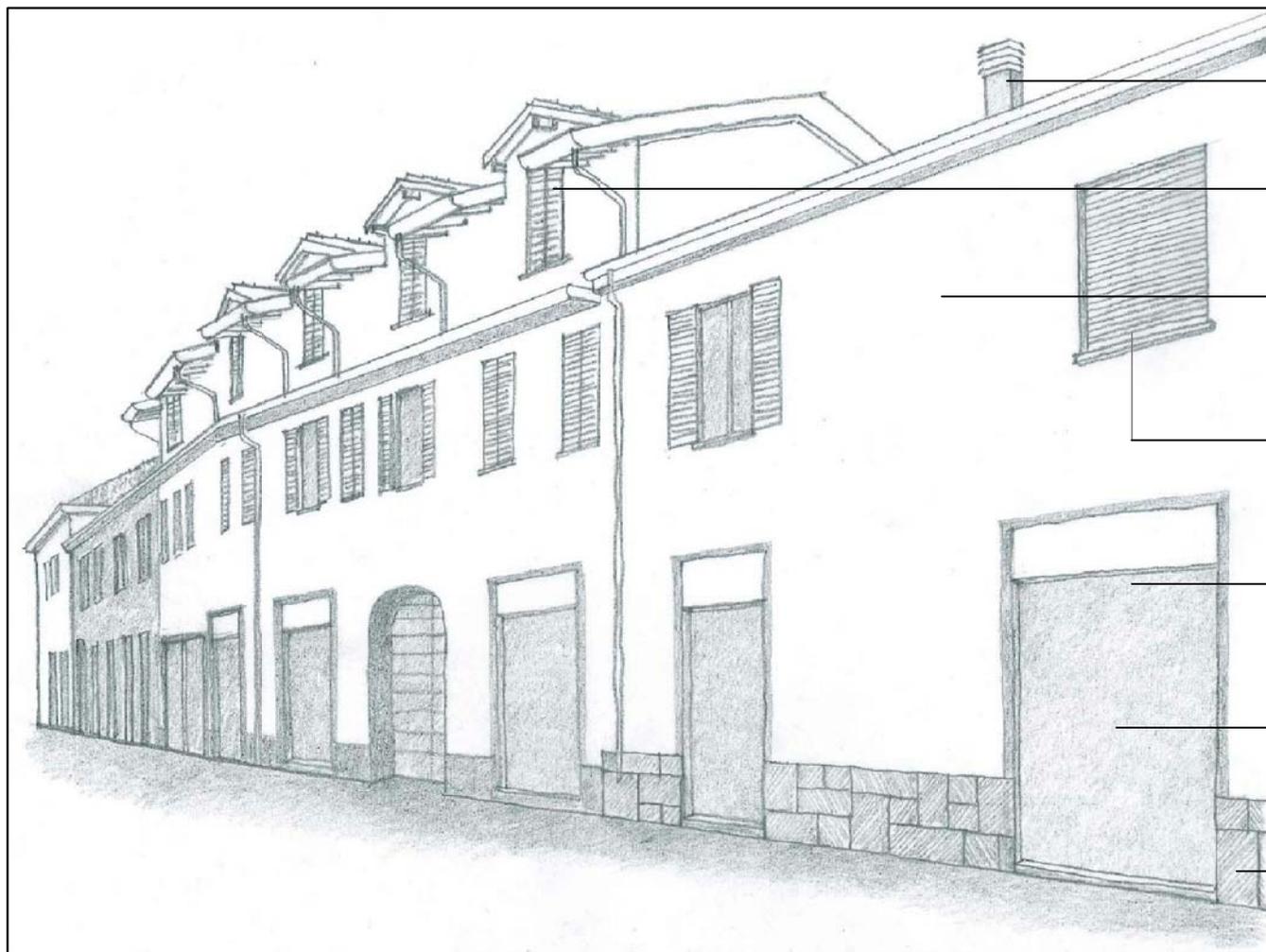


Edificio trasformato con alterazioni da evitare

Modalità di approccio

1.2

Individuazione esemplificativa delle alterazioni da evitare



comignoli in elementi di cls prefabbricati

innalzamento e modifica delle falde con inserimento di abbaini a filo facciata

Chiusura delle aperture esistenti con conseguente perdita del rapporto tra pieni e vuoti

Serramenti esterni con tipologia incoerente

Modifica delle aperture esistenti con conseguente perdita del rapporto tra pieni e vuoti

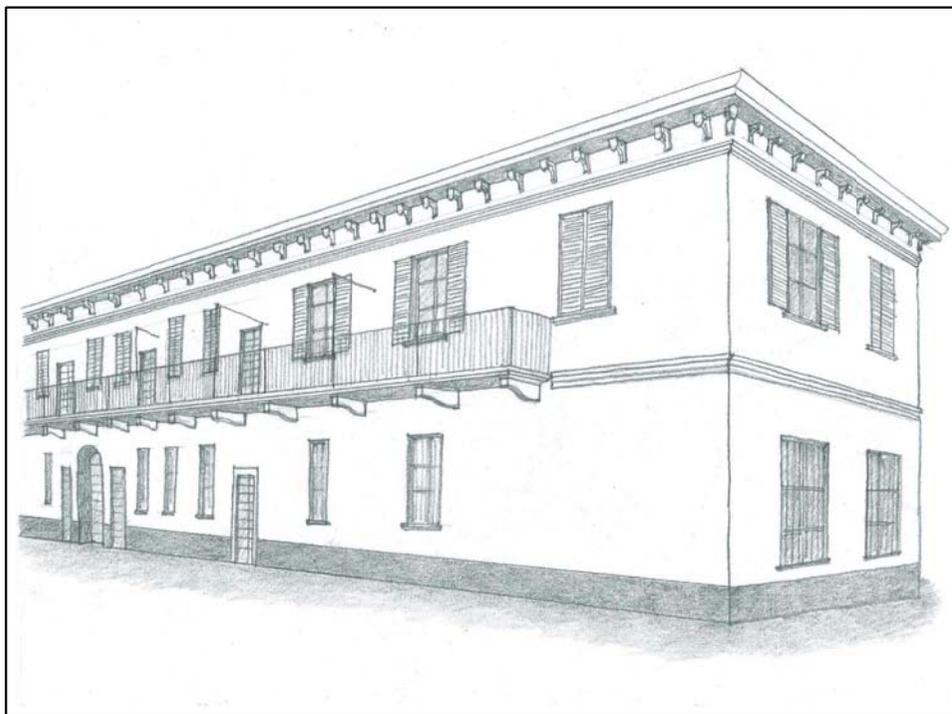
Utilizzo di materiali incoerenti con il contesto

zoccolature con elementi di dimensioni diverse

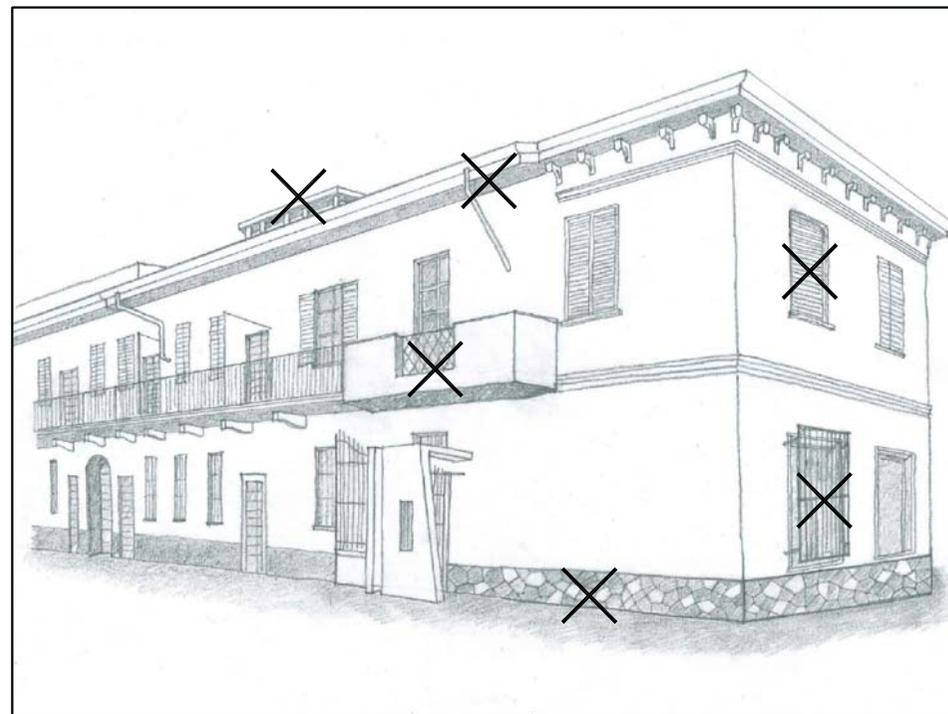
Modalità di approccio

1.3

Esemplificazione di modalità ricorrenti di intervento sui fronti interni



Edificio originario



Edificio trasformato con alterazioni da evitare

Modalità di approccio

1.4

Individuazione esemplificativa delle alterazioni da evitare



inserimento di abbaini in copertura percepibili dallo spazio pubblico

sostituzione della copertura esistente con una struttura in cls dalle proporzioni incoerenti con il disegno dell'insieme

balaustre con tipologia e materiali incoerenti con il contesto

inferiate in aggetto rispetto al filo della strada

utilizzo di materiali incoerenti con il contesto

zoccolature con elementi a disegno incoerente



**2. Elementi e materiali di facciata
esemplificazioni puntuali**

Portoncini di ingresso

2.1

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Utilizzo di materiali diversi (legno, ferro, vetro)

Presenza di parti trasparenti nell'anta

Larghezza > 100 cm, con parte fissa e parte apribile

Motivi decorativi sull'anta

Coerenti



Caratteri originari

Apertura prevalentemente a doppia anta, larghezza 90/100 cm

Rivestimento esterno in tavole orizzontali h 20/25 cm, verniciate

In alcuni casi presenza di sopraffuce

Finestre

2.2

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Dimensionamento delle aperture non proporzionato alla facciata

Disallineamento delle aperture

Serramenti con campiture troppo grandi o troppo piccole

Davanzale in metallo, o assenza di davanzale

Oscuramento con avvolgibili

Coerenti



Caratteri originali

Aperture con andamento verticale
Ritmo regolare pieni e vuoti con prevalenza dei pieni

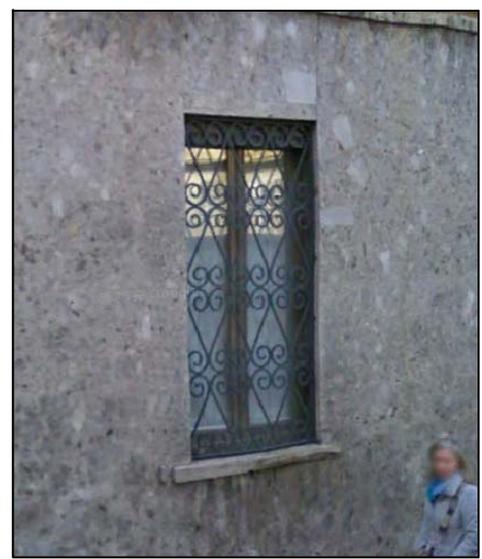
Serramenti in legno verniciato, a disegno semplice

Oscuramento con persiane o antoni

Davanzale in pietra

Inferiate

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Disegno con abbondanza di elementi ornamentali

Posizionamento in aggetto rispetto al filo della facciata

Coerenti



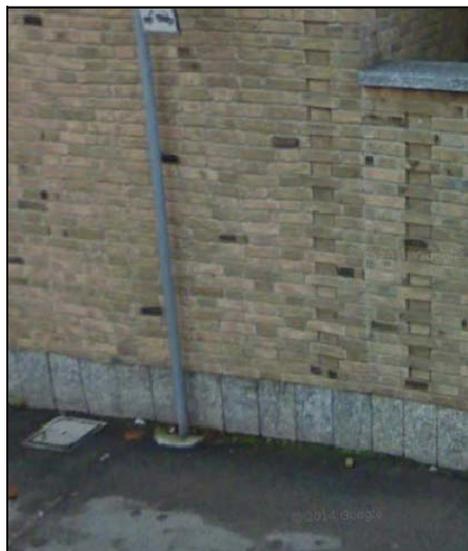
Caratteri originali

Disegno semplice, prevalentemente realizzato con ferri piatti orizzontali e tondi verticali

Posizionamento arretrato rispetto al filo facciata, all'interno del vano finestra

Zoccolature

Contrastanti



Coerenti



Innovazioni incoerenti

Materiale: lastre di pietra levigata o piastrelle in pietra a spacco

Coprifilo superiore sporgente rispetto alla zoccolatura

Altezza 70/80 cm

Le aperture in facciata interrompono lo zoccolo



Caratteri originali

Materiale: cemento liscio o stollato, in genere di colore grigio

Materiale: lastre in pietra con andamento verticale su tutta l'altezza dello zoccolo

Altezza 40/60 cm

Eventuali aperture sono completamente inserite nello zoccolo

Coperture e camini

2.5

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Canna fumaria in cls a vista

Comignolo in elementi di cls prefabbricati

Comignolo realizzato in lamiera con forme curve

Coerenti



Caratteri originali

Canna fumaria in mattoni a vista o intonacati

Comignolo in lastra di pietra sostenuta da mattoni a coltello

Comignolo in coppi e mattoni a coltello

Comignolo in cotto

Ballatoi e balconi

2.6

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Struttura in c.a., di spessore notevole e/o forme curve

Parapetto a disegno ricercato, spesso con parti in muratura

Coerenti



Caratteri originali

Struttura leggera, piano di calpestio in pietra, con mensole di supporto

Parapetto in ferro a disegno semplice, prevalentemente a bacchette verticali

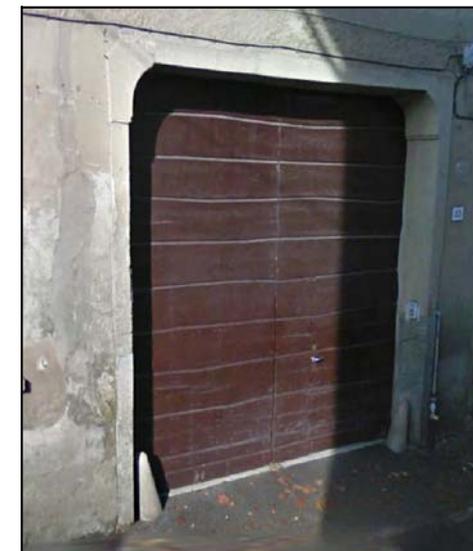
Portoni e androni

2.7

Contrastanti



Coerenti



Innovazioni incoerenti

Materiali incoerenti con le caratteristiche dell'edificio

Disegno indipendente dalla forma del varco

Pluralità di materiali ed eccesso di decorazioni



Caratteri originali

Portoni con ante a doghe orizzontali h 20/25 cm, con passo d'uomo all'interno dell'anta

Vano prevalentemente ad arco ribassato, talvolta con pilastri d'angolo in pietra

Disegno del portone o del cancello coerente con la forma del varco

Affacci commerciali

2.8

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

Aperture grandi, slegate dal ritmo delle finestre soprastanti

Serramento arretrato rispetto alla facciata, con andamento irregolare

Pannello portainsegne sporgente

Disegno ricercato, con zoccolature di altezza non uniforme

Coerenti



Caratteri originali

Aperture di larghezza contenuta, posizionate in asse con le finestre soprastanti

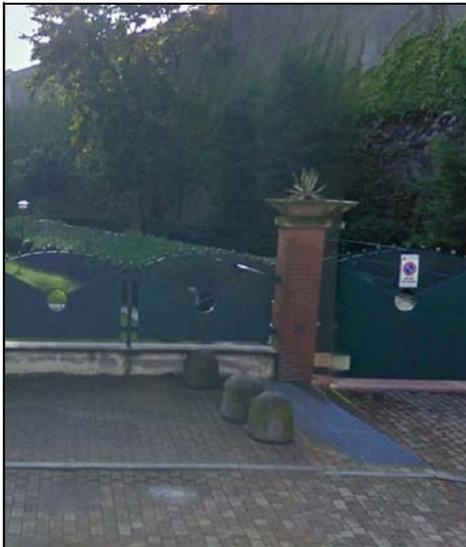
Serramento posto sullo stesso piano di quelli soprastanti

Pannello portainsegna complanare col serramento

Disegno semplice, con profili sottili, con zoccolatura h 20/30cm

Recinzioni

Contrastanti



Innovazioni incoerenti

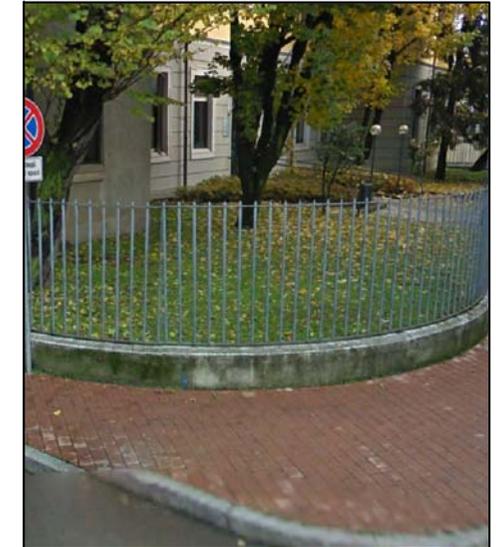
Inferriate realizzate con disegni incoerenti con le caratteristiche dell'edificio

Eccesso di varietà di materiali

Effetto complessivo di barriera

Recinzioni in cls stampato

Coerenti



Caratteri originali

Inferriate a disegno semplice, realizzate prevalentemente con bacchette verticali

Zoccolatura in muratura h 40/60 cm

Cancelli fissati a pilastri in muratura

Effetto complessivo di trasparenza



**3. Documentazione a corredo dei progetti
su edifici del nucleo storico**



Documentazione a corredo dei progetti su edifici del nucleo storico

3.1

Come disposto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (art. 12.8.4), a corredo dei progetti edilizi riguardanti edifici del nucleo storico, la documentazione di progetto dovrà essere ampliata come di seguito specificato:

1. Rilievo dello stato di fatto

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

Il rilievo sarà composto da:

1.1 Elaborati grafici costituiti da:

- a) planimetria dell'inserimento dell'edificio nel contesto, con descrizione sommaria degli edifici e degli spazi aperti vicini, sia pubblici che privati, redatta almeno nel rapporto di 1/500, per un raggio di almeno 20 m attorno all'edificio;
- b) piante quotate di tutti i piani compresi quelli interrati, i sottotetti, le coperture, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- c) alzati di tutti i fronti dell'edificio, redatti almeno nel rapporto di 1/100;
- d) un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali, redatte almeno nel rapporto di 1/100;
- e) pianta descrittiva della situazione degli spazi ineditati (corti e giardini), redatta almeno nel rapporto di 1/200;

Per gli edifici individuati nella Tav. RP.02 come soggetti a restauro conservativo, tutti i disegni dovranno riportare la localizzazione degli eventuali fenomeni di dissesto e descrivere la geografia e le dimensioni delle aree di degrado. Il rilievo dovrà inoltre comprendere il disegno delle pavimentazioni interne e dei soffitti.

1.2 Documentazione fotografica

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

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

In particolare dovranno essere documentati:

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

1.3 Relazione illustrativa (per i soli edifici soggetti a interventi di restauro conservativo, individuati nella Tav. RP.02)

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



2. Il progetto

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

Gli elaborati di progetto devono soddisfare i seguenti requisiti:

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

Il progetto dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati grafici:

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

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



4. Abaco dei colori

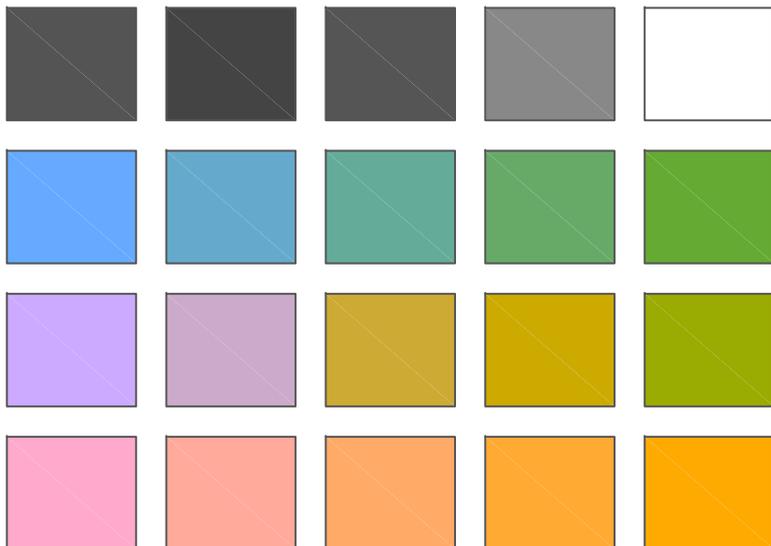


Abaco dei colori

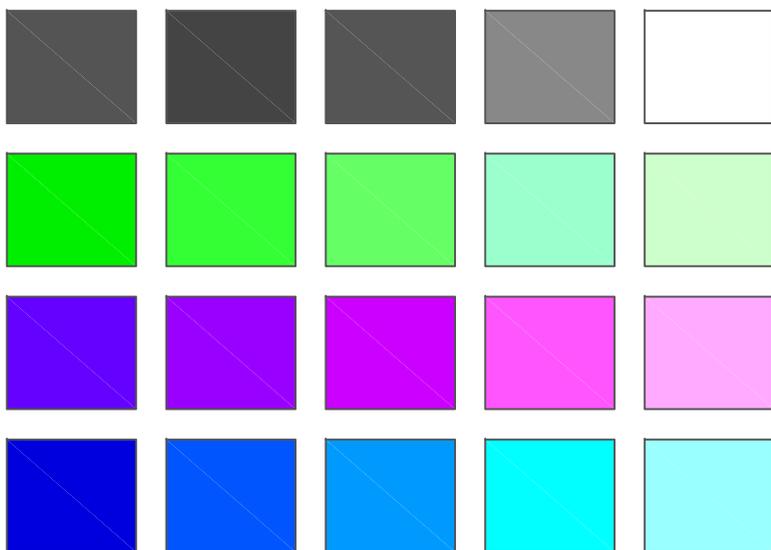
4.1

Colori aggressivi incoerenti con l'ambiente locale

muri ed intonaci

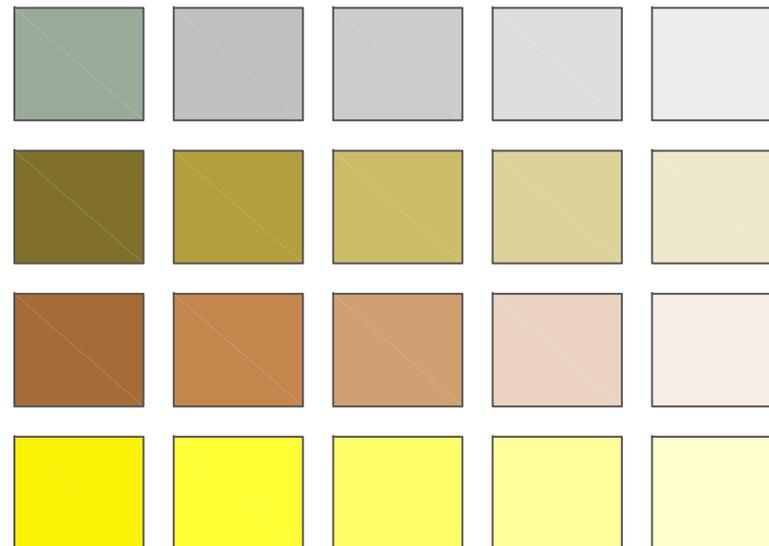


serramenti e inferiate



Colori propri della tradizione che si integrano con il paesaggio

muri ed intonaci



serramenti e inferiate

