

COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE
Provincia di Verona

P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

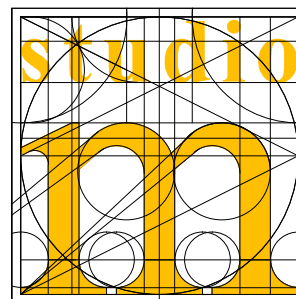
elaborato

n. progr.

9

PIANO DEGLI INTERVENTI n.1
PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA
E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA E DANIEL MANTOVANI
ARCHITETTI

COLLABORATORI
pian. terr. Katia Brunelli
arch. junior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR
tel 045/6801542
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Comune di San Mauro di Saline

Progettista

QUADRO CONOSCITIVO

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

Sindaco Rag. Italo Bonomi

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n. 2 del 29.03.2016

marzo 2016

PRONTUARIO DELLA QUALITÀ URBANA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

PREMESSA

Il presente Prontuario contiene le direttive per il miglioramento della qualità urbana a cui fare riferimento per un corretto inserimento dei nuovi interventi edilizi nel contesto urbano preconstituito e le prescrizioni da attuare per mitigare l'impatto.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale l'attuazione di tutte le previsioni di P.R.C. dovranno tenere conto delle seguenti indicazioni progettuali.

Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno urbano ed una immagine del paesaggio nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

INDICAZIONI PROGETTUALI E DIRETTIVE COSTRUTTIVE

ZONA A – CENTRO STORICO E A1 CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE

Tutti gli interventi edilizi, sia inerenti edifici esistenti che di nuova edificazione, dovranno risultare conformi alle seguenti direttive:

- **FACCIATE.** Tutte le superfici dovranno essere trattate con intonaco tradizionale grezzo. Le tinteggiature esterne saranno eseguite con tinte calde (ocra, ecc.) e/o rispettando, ove possibile, i colori originari o preesistenti. Non sono ammessi rivestimenti murali a base sintetica o di tipo graffiato. Il rivestimento in legno è escluso tranne il caso di contenimento di insegne commerciali nei quali è consentito uno sviluppo massimo del 10% della superficie del fronte.
- **FOROMETRIA.** Finestre e porte-finestra dovranno avere larghezza non superiore a ml. 1,10 con contorni in pietra non lucida, della larghezza superiore a cm. 6 e sporgenti dalla facciata cm. 3. E' ammessa la traslazione verticale dei fori in seguito alla eventuale traslazione dei solai, senza pregiudicare la composizione di facciata. Possibilmente verranno ripristinati i fori originari che fossero stati chiusi. Ai piani terra degli edifici è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra porta) o commerciali (da finestra a vetrina), con esclusione degli edifici soggetti a Restauro conservativo, per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo fra muratura e vetrina di ml. 1,20. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno. Gli oscuri dovranno essere in legno del tipo a libro o a doppia anta verso l'esterno. E' escluso l'utilizzo di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.
- **COPERTURE.** La pendenza delle falde non deve superare il 40% ed essere uguale su tutte le fronti. Il manto di finitura dovrà essere previsto preferibilmente in coppi o tegole. La tinta dovrà uniformarsi a preesistenze e adiacenze. Sono ammesse aperture in andamento (tipo Velux).
- **SCALE E POGGIOLI.** Non sono ammesse nuove scale esterne, con la sola esclusione delle scale di sicurezza, ove imposte dalla vigente legislazione. Di norma non sono ammessi nuovi poggioli, con la sola possibilità di realizzare logge rientranti computabili come volume solo con una profondità superiore a m. 1,20. In tal caso i parapetti dovranno essere eseguiti in ferro a lavorazione semplice o in muratura.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B – C – D ed F

Nelle zone territoriali omogenee B - C – D ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tenere conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tenere conto dei segni fisici esistenti, e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..

I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale e idrogeologico presente.

Il disegno attuativo delle nuove pianificazioni andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.

Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:

- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;

Inoltre:

Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.

Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica

Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento ecc.).

Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.

Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.

Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

ZONA AGRICOLA

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Per tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti.

A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione.

Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.

Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.

La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale e paesaggistica (quali schermature alberate, filari lungo le sponde dei corsi d'acqua, delle strade e linee di confine tra poderi, ecc.).

Sugli edifici esistenti gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.

Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, devono richiedere apposita autorizzazione.

I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava o analoghi a quelli storici esistenti.

Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:

- filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
- percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria;
- alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.

Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante. È ammesso modificare il tipo di coltura praticata.

È prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.

Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.

Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.

Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e con l'aumento di volume previsto dalla legislazione vigente.

Sono altresì ammesse funzioni connesse con il tempo libero a condizione che siano limitate preferibilmente all'utilizzo dei manufatti esistenti e/o di quelli ammessi dalla presente normativa e che eventuali modificazioni orografiche siano limitate e costituite da architetture di terra.

RESIDENZE

Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica della Lessinia.

Coperture - Gronde – Pluviali

È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore. Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate. La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e non superiore il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale o in lastre di pietra. Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista. La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata. Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 80 cm. e svilupparsi esclusivamente in prosecuzione della falda.

Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche. Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati. La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio. Le nuove finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 8 e per uno spessore minimo di cm. 6. In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura. Sono vietate le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio.

Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione. È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori. La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato. Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno, naturale o verniciato al naturale. È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati. Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale. Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre. Sono vietati portoni in alluminio anodizzato e vetro.

Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrali dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale a sezione rettangolare con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

Recinzioni

Sono ammesse recinzioni realizzate con siepe continua o con rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale non superiore a ml. 2.00. Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4.00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno.

ANNESI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

In caso di documentate esigenze produttive potranno comunque essere adottate soluzioni tipologiche diverse da quelle tradizionali.

Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo, è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Di norma non è ammessa la realizzazione di annessi rustici al piano terreno e/o seminterrato di edifici residenziali se non documentata da esigenze o edilizie o produttive aziendali.

I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

CRITERI PROGETTUALI DEI P.U.A.

Viabilità e Parcheggio

La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare per quanto possibile lo schema viabilistico indicato dal P.I. La sede carrabile non dovrà essere inferiore a ml.6,00 nelle zone residenziali e 9,00 nelle zone produttive, i raggi di curvatura degli incroci stradali dovranno essere di ml. 5,00 e gli accessi carrai dovranno essere posti ad una distanza di almeno ml. 10 dagli incroci. Gli accessi carrai per il disegno e le norme dettate non necessitano degli arretramenti.

Gli stalli a parcheggio delimitati da segnaletica orizzontale, ai sensi di Legge, non potranno essere inferiori a ml. 5,00 x 2,00. I marciapiedi, ove previsti, non possono essere inferiori a ml. 1,25, misurati tra la sede carrabile o parcheggio e la recinzione privata, su questi possono essere collocati alcuni servizi di modesto impegno quali centraline, colonnine, idranti, pali per l'illuminazione e la segnaletica ed eventualmente per cartellonistica.

Aree verdi e pista ciclabile

Le aree verdi indicate nei P.U.A. andranno convenientemente piantumate e dotate di quinte alberate con specie autoctone. Il progetto esecutivo determinerà la posizione di filari di alberi a protezione delle aree a parcheggio e degli stalli delle autovetture.

La pista ciclabile, se prevista dal P.U.A., dovrà essere convenientemente attrezzata variando i materiali ed i colori, affiancare la viabilità pubblica al fine di permettere un'ottimale identificazione ed un adeguato inserimento ambientale.

Corsi d'acqua

Il progetto di Lottizzazione dovrà prevedere l'adeguamento degli alvei esistenti. Da tale limite le nuove costruzioni dovranno distare ml. 10,00. tale distanza è inderogabile. E' ammesso il tombinamento di brevi tratti dei corsi d'acqua necessario per il passaggio della viabilità di disobbligo del P.U.A. previo assenso dell'Ente responsabile.

Superamento delle barriere architettoniche

I marciapiedi dovranno prevedere idonee rampe di raccordo sia in prossimità degli attraversamenti pedonali sia dei passi carrai privati. Gli stalli a parcheggio dovranno avere una larghezza minima di ml. 3,50, essere previsti in quantità pari a 1/30 posti auto, posizionati in prossimità degli accessi ed adeguatamente segnalati.

Recinzioni

Tutte le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica saranno composte da un muretto in cls faccia a vista o rivestito con pietra naturale di altezza ml. 0,50 dal marciapiede e sovrastante cancellata di barre lineari in ferro a disegno semplice di altezza ml. 1,30 .

Aree scoperte all'interno dei lotti

All'interno dei lotti dovrà essere prevista un'area minima pari al 20% dello stesso, da destinarsi a verde piantumato o comunque di superficie permeabile all'acqua. Tale superficie può comprendere gli standard pertinenziali.

Allineamenti e facciate

Le facciate degli edifici da edificarsi prospettanti sulla pubblica via dovranno per quanto possibile mantenere l'allineamento. Sono comunque ammesse scelte planimetriche e compositive diverse se adeguatamente motivate e inserite nell'ambito del progetto edilizio.

I colori utilizzati dovranno essere scelti nella gamma delle terre naturali ed è escluso l'utilizzo di facciate continue con vetrate.

Tetti e coperture

La copertura degli edifici produttivi potrà avere una leggera pendenza legata all'esigenza tecnica di smaltimento delle acque meteoriche e comunque dovrà essere colorata in verde o marrone e mantenuta entro le murature di tamponamento.

Viene ammesso l'uso di aperture sulla copertura senza che queste emergano dal filo superiore del pannello della facciata .

Insegnistica e cartellonistica

Sono ammesse solo insegne pubblicitarie posizionate lungo le facciate degli edifici produttivi e comunque di tipo scatolare a luce indiretta e riflessa.