



COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

PIANO DEGLI INTERVENTI

PRONTUARIO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

PRIMA PARTE

PI 2017/1

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. 53 del 18.12.2017

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. 15 del 24.03.2018

Studio di Architettura ed Urbanistica
Arch. Valentino Gomitolo

Via F. Magellano n.1
37138 Verona
tel. 045 8343920
e-mail valentino.gomitolo@gmail.com
pec valentino.gomitolo@archiworldpec.it

Il Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco:

Il Dirigente:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Segretario Comunale:

INDICE

PREMESSA	3
LA CITTA' COSTRUITA: IL CENTRO STORICO.....	4
INTERVENTI COORDINATI DI FACCIATA	8
INDICAZIONI DI MASSIMA CROMIE EDIFICI IN CENTRO STORICO.....	11
INSEDIAMENTI RURALI – CORTI RURALI	14
CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	14
<i>TIPOLOGIA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI</i>	14
<i>TIPOLOGIA AD ELEMENTI SEPARATI</i>	14
<i>TIPOLOGIA A FORME COMPLESSE</i>	15
CRITERI PER GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E NUOVA COSTRUZIONE .	16
INDICAZIONI GENERALI PER L'EDIFICAZIONE	16
INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE.....	17
<i>AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE SUI FRONTI</i>	18
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	20
MATERIALI ED ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE	22
COPERTURA	22
RIVESTIMENTI ESTERNI E FINITURE	25
<i>MURATURE</i>	25
<i>INTONACI</i>	26
<i>TINTEGGIATURE</i>	26
<i>TENDE</i>	26
PORTICATI	27
<i>SCHEMI COMPOSITIVI</i>	27
<i>PILASTRI, COLONNE e ARCHI</i>	27
IMPIANTI TECNOLOGICI	28
CORTI E PERTINENZE SCOPERTE	28
RECINZIONI E CANCELLI	29
DOCUMENTAZIONE INERENTE IL VERDE DI PROGETTO DA PRODURRE NEI PUA ...	30
PAVIMENTAZIONI	32
VETRINE	36
INSEGNE.....	38
SPAZI APERTI E ATTREZZATURE COMUNI	39

AREE VERDI	39
VERDE PUBBLICO.....	39
PANCHINE.....	41
CESTINO PORTARIFIUTI.....	42
PORTABICICLETTE	42
PERCORSI CICLABILI.....	43
VIABILITA'.....	44
PARCHEGGI.....	48

PREMESSA

Il presente prontuario non costituisce fonte di natura normativa cogente, come le NTO del Piano, ma è finalizzato a fornire attraverso semplici direttive di carattere generale un contributo e un orientamento per gli Operatori e i Tecnici Professionisti che esercitano l'attività edilizia nel territorio di San Bonifacio.

Il prontuario contiene anche documentazione fotografica di elementi significativi caratterizzanti e/o rappresentativi e schemi grafici esemplificativi con evidenziati in alcuni casi anche esempi positivi e negativi.

L'inserimento delle direttive con esemplificazioni e documentazione fotografica possono definirsi come sussidi operativi per rendere contestualizzata la progettazione e per stimolare, comunque, il raggiungimento di obiettivi mirati al miglioramento in generale della qualità dei progetti.

Con il primo PI viene introdotto il presente Prontuario, che dovrà essere poi integrato, ampliato e sviluppato attraverso altri successivi PI anche tematici e/o altre varianti allo stesso PI.

Il documento è organizzato in due parti, di cui la prima riguarda la città costruita (centro storico, corti rurali, zone residenziali, viabilità e parcheggi, etc), mentre la seconda parte riguarda il territorio aperto e gli interventi di mitigazione ambientale a cura del dott. nat. Giacomo De Franceschi.

LA CITTA' COSTRUITA: IL CENTRO STORICO

I centri Storici sono i nuclei di antica origine delle nostre città e costituiscono un patrimonio culturale di riferimento particolarmente significativo ed importante della nostra società, in quanto in tali ambiti sono presenti gli edifici di valore storico ed architettonico più rilevanti così come sono presenti le funzioni sociali fondamentali della collettività.

E' importante considerare la riqualificazione del sistema insediativo prospettante le principali strade e piazze di comunicazione degli ambiti di Centro Storico finalizzata alla riconfigurazione scenica complessiva e all'integrazione tra gli stessi nuclei di Centro Storico e il sistema insediativo del territorio comunale. La riqualificazione delle facciate, inoltre, è finalizzata alla conservazione e tutela del patrimonio edilizio e alla leggibilità e riconoscibilità delle stratificazioni dei diversi tessuti urbani.

Si introducono alcune immagini fotografiche per la valutazione contestuale dello stato di fatto degli edifici in Centro Storico con punti di vista per quanto possibile significativi.

Piazza della Costituzione



Municipio



Cinema Teatro Centrale

Duomo di Santa Maria Maggiore di San Bonifacio



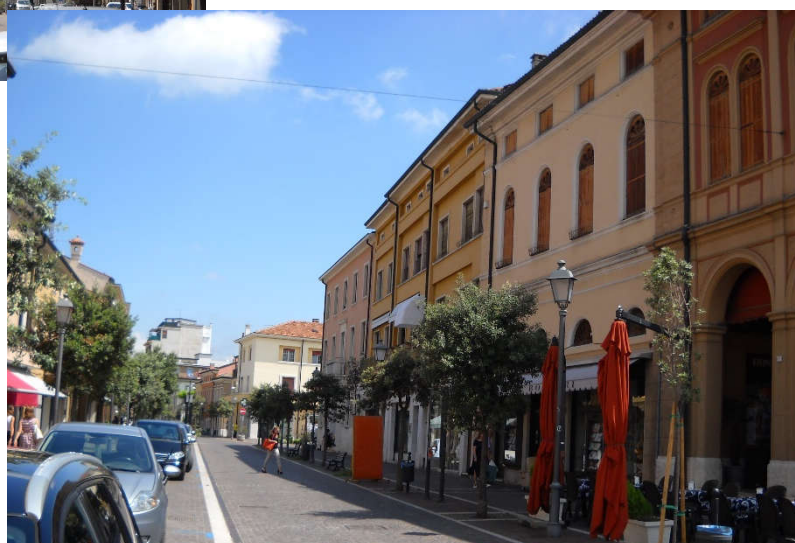
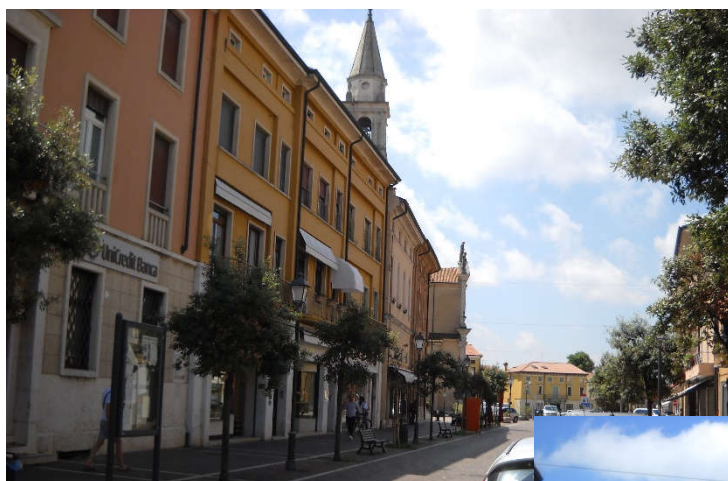
Biblioteca Civica



Via Camporosolo



Corso Venezia



Valentino Gomitolo Architetto

Corso Italia



Corso Italia – Cinema Cristallo



Abbazia di Villanova



Ex Zuccherificio



Villa Carlotti



Villa Bongiovanni



Villa Gritti



INTERVENTI COORDINATI DI FACCIATA

Sono da preferire il ripristino e il coordinamento tipologico delle facciate di più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali.

Gli interventi dovranno relazionarsi ed integrarsi con gli edifici adiacenti.

Si riportano esemplificazioni di interventi coordinati di facciata.

Intervento con spostamento e adeguamento della forometria e metrica di facciata



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

INDICAZIONI DI MASSIMA CROMIE EDIFICI IN CENTRO STORICO

Nel paesaggio veneto il colore degli edifici costituisce una componente essenziale della percezione visiva dell'ambiente.

Il Piano del Colore, che sarà sviluppato successivamente dall'Amministrazione Comunale quale supporto di Piani degli Interventi tematici, permetterà di apprendere la tradizione cromatica degli ambiti del Centro Storico così da conservare o ripristinare le tecniche ancora leggibili di applicazione e di tinteggiatura con un tutela non soltanto delle cromie ma anche delle superfici esterne come gli intonaci e gli elementi di corredo della facciata.

Il Piano del Colore permetterà il controllo e la progettazione non solo degli interventi di tinteggiatura ma anche quelli di manutenzione, conservazione e recupero delle finiture esterne dei fabbricati prescrivendo una riqualificazione ambientale attraverso piani particolareggiati delle tinteggiature, ovvero progetti del colore per zone, aree ed ambiti in sequenza unitaria od omogenea di fronti di edifici finalizzati al progetto di riordino dell'immagine degli ambiti di Centro Storico.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri; possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

Si riporta un'esemplificazione di una riqualificazione cromatica di facciata.



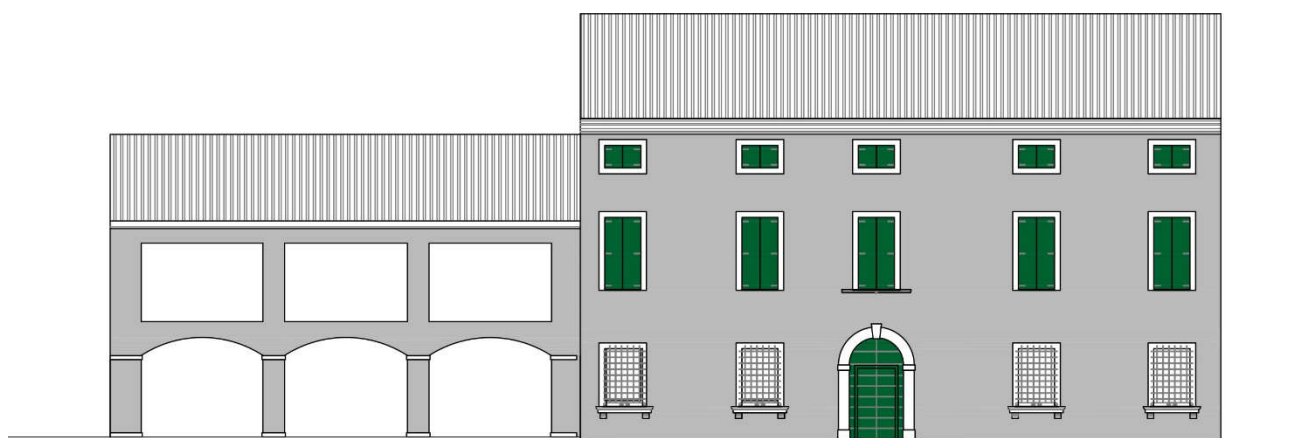
ESEMPIO NEGATIVO



ESEMPIO POSITIVO

Valentino Gomitolo Architetto

ESEMPLIFICAZIONE EDIFICIO RURALE



STATO DI FATTO



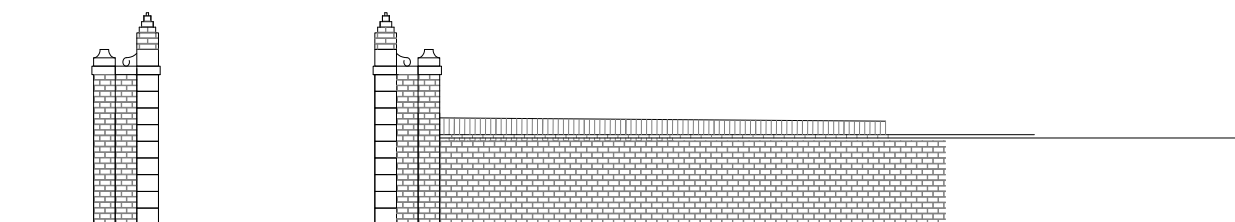
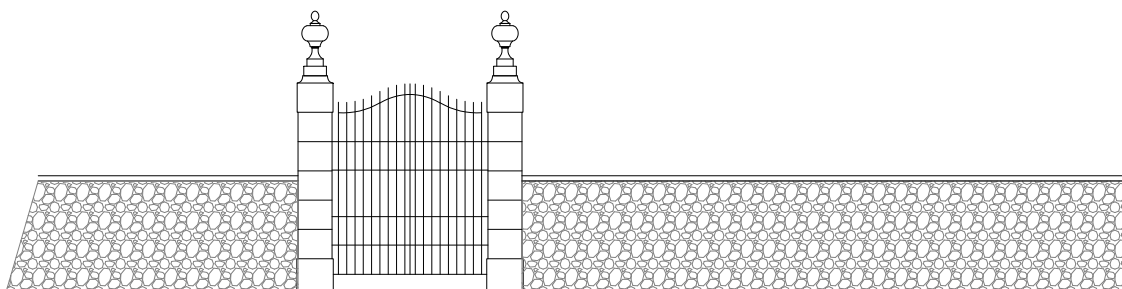
STATO DI PROGETTO

MURATURE DI BROLO

Per i muri di suddivisione di proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, che presentano, anche lungo la cortina muraria, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, è consigliabile la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Sono preferibili ringhiere in ferro con disegno sobrio e sono vietati i parapetti e recinzioni con lastre vetro retinato, ondulato o vetrocemento, parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

Si riportano esemplificazioni di murature di brolo con elementi architettonici da conservare.



INSEDIAMENTI RURALI – CORTI RURALI

CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE¹

Il territorio comunale presenta una notevole varietà di tipologie edilizie rurali.

I tipi riconosciuti non sono esaustivi delle tipologie edilizie ma descrivono organicamente il patrimonio edilizio riconosciuto riscontrato con maggiore frequenza.

La classificazione tipologica consente di identificare quali siano i caratteri generali dell'edificio e gli archetipi costituenti la tipologia architettonica di appartenenza su cui si potranno applicare le norme di intervento per gli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Sono quattro le principali tipologie edilizie presenti nel territorio, che definiscono modelli spaziali e distributivi riconoscibili con chiarezza e si ripropongono con continuità nel tempo:

- **tipologia ad elementi giustapposti:** abitazione e rustico affiancati linearmente in un unico edificio;
- **tipologia ad elementi separati:** abitazione e rustico costituiti da due edifici ben distinti;
- **tipologia a forme complesse:** composta dall'abitazione del proprietario, dall'abitazione dei lavoratori, dal rustico e da altri annessi agricoli.

TIPOLOGIA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI

Si configura come l'insieme di due unità funzionali, la residenza e il rustico, affiancati in un unico edificio.

Questa tipologia presenta una pianta a forma rettangolare, piuttosto allungata, orientata generalmente lungo l'asse est-ovest, per massimizzare l'apporto energetico solare.

La facciata principale è sempre esposta a sud e caratterizzata da un gran numero di aperture.

La copertura può essere unica o, con un evidente dislivello, ricoprire singolarmente l'abitazione da una parte e il rustico dall'altra. Questa seconda soluzione sembra motivata dalle diverse esigenze di lavoro e quindi dalla necessità di dare maggiori proporzioni a uno dei due elementi.

Si distinguono, inoltre, varianti alla tipologia a elementi giustapposti nel tipo:

- veneziano, nel quale compare il porticato antistante la facciata principale;
- con pianta a L o U, nelle quali la posizione e dimensione di uno dei due elementi (abitazione e rustico) avanza a sviluppare la modifica planimetrica del modello originario a pianta rettangolare.

Si possono, comunque, trovare in modo ricorrente edifici a elementi giustapposti che presentano elementi stilistici appartenenti a più tipologie edilizie e, quindi, risultano essere di difficile identificazione.

Gli interventi dovranno sempre tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e costruttivi che qualificano il tipo edilizio.

TIPOLOGIA AD ELEMENTI SEPARATI

Presenta una netta separazione tra residenza e rustico dovuta principalmente alla notevole dimensione fisica dell'azienda agricola o della produzione della stessa.

Un sottotipo può essere individuato anche nel caso di un edificio ad elementi giustapposti, con separato un ulteriore rustico.

Gli interventi dovranno sempre tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e costruttivi che qualificano il tipo edilizio.

¹ Riferimento: DGR n.2274 del 28/09/2010

Valentino Gomitolo Architetto

TIPOLOGIA A FORME COMPLESSE

Fanno parte di questa tipologia la boaria e la corte, che hanno caratteristiche comuni di collocazione in terreni di recente bonifica meccanica e il fatto di essere il fulcro direzionale di vastissimi poderi; ma mentre la boaria è un complesso aperto di abitazioni e rustici la cui principale attività è l'allevamento del bestiame, la corte è una struttura chiusa a indirizzo zootecnico-cerealicolo.

Nella boaria gli edifici si dispongono lungo un perimetro rettangolare con un lato aperto attorno ad uno spazio comune senza seguire un ordine preciso. La corte, invece, è un'unità chiusa distribuita attorno ad uno spazio rettangolare delimitato da un alto muro o dal susseguirsi delle varie costruzioni. Spesso il lato che confina con la campagna è aperto, mentre l'ingresso è costituito da un grande portone ad arco.

Generalmente il rustico ha proporzioni rilevanti. Dal prolungamento dello spiovente del tetto si origina un porticato ad archi, la barchessa, sotto il quale si ponevano al riparo attrezzi e macchinari.

Questa tipologia è meno frequente rispetto a quella ad elementi giustapposti. Sono, comunque, individuabili casi con residenza e rustico separati, così come definiti nella "Tipologia a elementi separati". La dimensione dell'annesso rustico è direttamente funzionale all'estensione ed alle caratteristiche dell'azienda agricola.

Gli interventi dovranno sempre tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e costruttivi che qualificano il tipo edilizio. Si consiglia, comunque, in fase di idealizzazione del progetto di conservare sempre l'impianto di tipo centrale per la tutela e la valorizzazione del tipo edilizio, strutturando il progetto attorno allo spazio centrale mantenendo la scale e l'ingresso nella posizione originaria.

CRITERI PER GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E NUOVA COSTRUZIONE

INDICAZIONI GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

Il territorio rurale è stato contaminato da tipologie edilizie urbane spesso in contrasto con la cultura e la tradizione agricola, con il risultato di una diffusione di tipologie edilizie urbane (villa con giardino, bifamiliari, etc.), a volte connesse con il capannone artigianale, e la dismissione di parte del patrimonio edilizio di antica origine.

Il presente Prontuario intende incentivare la riqualificazione del paesaggio agricolo con un approccio diverso alla progettazione negli ambiti rurali, fornendo alcune indicazioni riguardanti gli aspetti architettonici e costruttivi dell'edificazione in zona agricola.

La serie di indirizzi, direttive e di sussidi operativi di ausilio alla progettazione architettonica sono finalizzati a prefigurare gli interventi ammessi rispettando i caratteri ambientali definiti dai segni ordinatori presenti sul territorio, ovvero la morfologia dei luoghi (percorsi, fossi e sponde, curve di livello, crinali, etc.), dagli insediamenti rurali, dalle tipologie e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalle maglie poderali, dai sentieri, dai corsi d'acqua, etc.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente e dovranno risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale nel rispetto delle tipologie edilizie ed i materiali caratteristici dei luoghi.

Sono vietati gli sbancamenti/riporti di terreno che non siano strettamente indispensabili alla realizzazione dell'edificio, ove consentito, o alla messa in sicurezza dei versanti: anche in tali casi i movimenti terra dovranno limitare la modifica dell'originaria morfologia del terreno e considerare i principi di soleggiamento sui quali è fondato lo sviluppo dell'agglomerato oggetto di intervento.

Sono consentiti riporti di terreno per colmare avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza raccordata al piano campagna circostante.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie.

Devono essere salvaguardati gli ambiti di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico di cui alla tavole del PI e del PAT.

Al fine della salvaguardia del paesaggio agrario e antropizzato i progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno tener conto dei seguenti criteri:

- minore sottrazione possibile di terreno agricolo;
- contenimento della viabilità di accesso e dei costi di urbanizzazione;

- considerazione dei segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi, fossi e sponde, curve di livello, crinali, etc.).

I progetti di intervento devono preferibilmente, o comunque a insindacabile giudizio dell'U.T.C., prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato redatto sulla base di quanto specificato nel presente prontuario.

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE

Sono ammissibili gli interventi di ampliamento che sono finalizzati alla conservazione e/o ripristino delle principali caratteristiche architettonico-formali significative e dovranno ispirarsi a quelle della tradizione del costruire locale.

Gli ampliamenti possono riguardare:

- sopraelevazione dell'esistente;
- ampliamento dell'esistente sui fronti;
- ampliamento laterale dell'esistente con aggiunta di corpi edilizi;
- ampliamento con corpi separati da quello principale.

Nelle sopraelevazioni dei corpi residenziali non possono essere superati i tre piani fuori terra.

Gli interventi dovranno attentamente relazionarsi all'edificio esistente, di cui vanno mantenuti allineamenti e pendenze; soluzioni diverse dovranno essere giustificate negli elaborati di progetto.

Di seguito per ogni tipo di ampliamento si riportano alcuni schemi compositivi esemplificativi con precise indicazioni da rispettare.

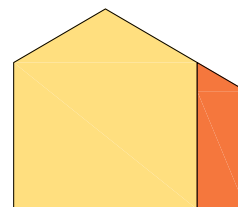
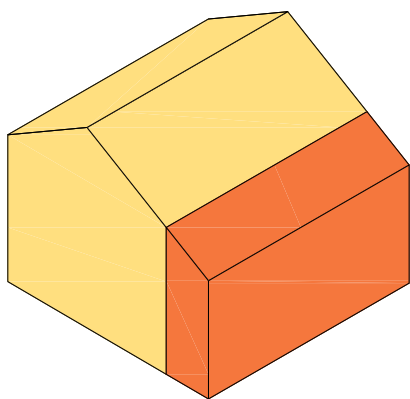
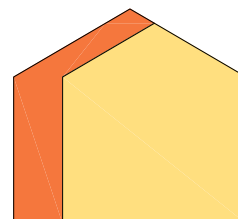
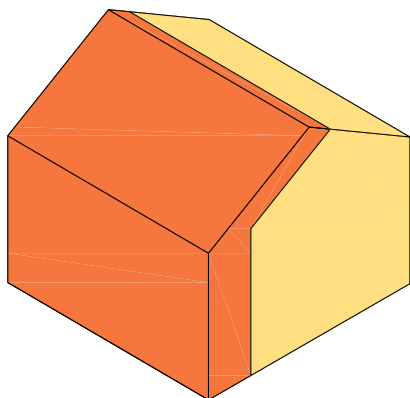
AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE SUI FRONTI

L'ampliamento dei fronti deve generalmente avvenire sul retro dell'edificio.

Può riguardare, altresì, quello principale nel caso in cui venga inserito un porticato o in presenza di un rustico, in tal caso è possibile realizzare l'ampliamento sul fronte con prolungamento della falda in riferimento agli schemi sottostanti.

L'ampliamento è ammissibile fino al raggiungimento delle altezze minime.

Gli interventi dovranno ispirarsi alla tradizione del costruire locale rispettando forme semplici e gli allineamenti verticali ed orizzontali in riferimento al presente prontuario.

AMPLIAMENTO SU FRONTE PRINCIPALE**AMPLIAMENTO SUL RETRO**

AMPLIAMENTO LATERALE DELL'ESISTENTE CON AGGIUNTA DI CORPI EDILIZI

L'ampliamento laterale con l'aggiunta di nuovi corpi edilizi non deve stravolgere l'impianto originario tradizionale creando una configurazione anomala e priva di armonia d'insieme.

L'ampliamento è ammissibile secondo gli schemi esemplificativi sottoriportati.

Gli interventi di ampliamento possono anche ricondurre alle tipologie con pianta a "L" o a "C", rispettando gli aspetti architettonici, funzionali ed energetici.

È consentito, inoltre, l'accostamento di volumi di consistenza e altezza differenti dall'esistente, anche con volumi di servizio collegati a quello principale, nel rispetto della falda di copertura e dell'allineamento con una delle facciate principali dell'edificio esistente.

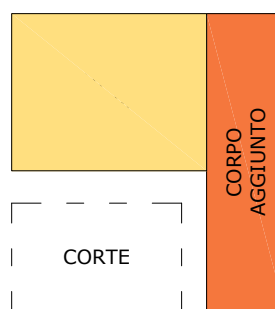
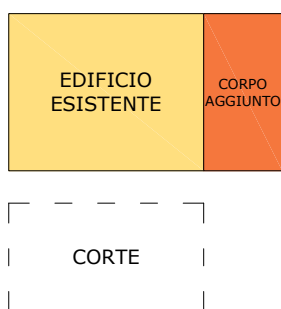
Sono ammissibili, seppur rari, gli ampliamenti con edifici accostati, realizzati con volumi di forma equivalente, nel rispetto delle tipologie esistenti, conservando sempre le quote dei colmi.

La nuova costruzione dovrà integrarsi e relazionarsi con l'esistente nel rispetto delle tipologie e dei materiali della tradizione del costruire locale.

Sono, pertanto, da evitare gli ampliamenti effettuati per singoli corpi successivi, distinti per tipologia, volume e altezza, che creano contrasto sia tra di loro che con l'edificio originario. Ciò comporta la perdita di identità dei fabbricati e determina situazioni di scarsa salubrità creando inoltre contrasto con lo schema tipico rurale.

Nel caso di ampliamenti di linee, schiere o cortine edificate, gli ampliamenti dovranno rispettare il modulo seriale di aggregazione.

Nel caso di ristrutturazioni, gli interventi devono seguire gli allineamenti, le pendenze e le forometrie delle preesistenze, evitando l'uso di materiali in contrasto con la tradizione locale.



INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE²

Nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto delle specificità delle tipologie edilizie e delle caratteristiche dell'edificazione individuate nel presente prontuario.

La localizzazione di nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista preferibilmente all'interno e/o in vicinanza agli agglomerati esistenti in rapporto al contesto circostante.

Nella localizzazione dei nuovi fabbricati va perseguito, anche, l'obiettivo di ridurre al minimo il consumo di nuovo suolo.

Sono favoriti e incentivati interventi ecocompatibili, con caratteristiche legate all'efficienza energetica ed all'impiego di risorse rinnovabili.

I nuovi edifici, le ricostruzioni dei fabbricati esistenti, nonché le ristrutturazioni, dovranno riferirsi, anche attraverso reinterpretazioni, ai caratteri tipologici, architettonico-formali e costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale; in particolare va riproposta la semplicità compositiva e tipologica dei manufatti, con pianta a forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe, articolazioni e sfalsamenti dei volumi, poggiali, aggetti ed altri elementi in contrasto con la tradizione del costruire locale.

Pur non avendo una rilevante tradizione storico-culturale sono ammesse anche le impostazioni planimetriche a forma quadrata. Tali impostazioni si ritrovano soprattutto nelle case padronali all'interno delle corti storiche oppure come edifici singoli a "palazzetto". In questi casi la copertura è generalmente a quattro falde.

La struttura nel suo insieme non deve essere eccessivamente articolata, né deve presentare volumi aggregati in modo casuale al corpo principale, non rispettanti le medesime linee di colmo delle coperture. In generale non sono ammissibili volumi e corpi aggettanti dal corpo di fabbrica (quali ad esempio balconi, scale esterne).

Sono da evitarsi le aggregazioni planivolumetriche di tipologie differenti.

Non sono ammissibili i volumi cilindrici, se non espressamente presenti nella tradizione locale.

Le strutture costituite da più volumi possono essere "raccordate" con logge. Tali logge possono essere passanti, permettendo la connessione tra gli spazi antistanti e quelli retrostanti l'edificio, oppure chiusi su un lato e quindi solamente con funzione di portico. Le logge devono presentare sempre la copertura, che può essere a una o a due falde, come riscontrabile nella tradizione rurale locale. Sono inaccettabili i volumi di raccordo senza copertura o che presentino terrazze ricavate all'interno di quest'ultima.

I nuovi edifici andranno realizzati preferibilmente con almeno numero 2 piani fuori terra e con altezza massima alla linea di gronda pari a 7,50 m.

La copertura per le nuove costruzioni od ampliamenti è prescritta a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% e 40%. Il manto di copertura dovrà essere adeguato alle caratteristiche degli immobili e al contesto in cui gli

² Riferimento: *Prontuario per interventi in area agricola*, Amministrazione Provinciale di Verona Settore BB.AA. Urbanistica e Pianificazione territoriale, Aprile 1998

stressi sono inseriti. E' da evitare l'uso indiscriminato di falde di copertura a quote diverse e sfalsate.

La copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Le falde di copertura degli edifici dovranno favorire l'inserimento di elementi per lo sfruttamento della radiazione solare; a tal fine sono consentite falde di diversa profondità.

Negli interventi su fabbricati esistenti con tipici elementi tradizionali (tetto in coppi, cornici in mattoni a faccia vista o intonacati, con modiglioni in pietra, ecc.) le cui sporgenze restano di norma entro i 30 cm, le caratteristiche dei singoli edifici vanno rispettate sia in caso di ristrutturazione che di ampliamento. Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruire locale, quali ad esempio coperture piane, ad esclusione dei terrazzini esistenti, vanno ricondotte alle tipologie ammesse.

I tetti con un numero maggiore di quattro falde non trovano riscontro nella tradizione rurale.

Sono da evitare le tipologie che utilizzano livelli di gronda sfalsati e/o sovrapposti, nonché i porticati posti a "corona" attorno all'edificio principale.

In particolare sono da evitare le coperture a padiglione, i comignoli posti a quote differenti, i portici esterni alla sagoma, i poggioli e le terrazze aggettanti o ricavate nelle coperture.

I camini, se previsti, dovranno essere rivestiti nella parte terminale sporgente sul tetto con mattoni in laterizio o semplicemente intonacati. Non sono ammessi, comunque, camini in cemento a vista.

I porticati dovranno essere armonicamente inseriti nella sagoma dell'edificio o in prolungamento della falda di copertura, privilegiando i fronti rivolti verso sud; essi vanno dimensionati anche al fine di divenire elemento di schermatura e controllo del soleggiamento durante il periodo estivo.

Non sono ammissibili i portici aggettanti, applicati alle facciate, tantomeno se integrati con terrazze ricavate al loro interno.

Pur non molto riscontrabile, è ammissibile la realizzazione di logge, qualora presentino una copertura unica con quella dell'edificio di pertinenza. L'elemento portico, costruito in continuità con la sagoma del corpo principale, è da considerarsi positivamente, in quanto non snatura la caratterizzazione dei fronti.

Balconi o terrazze possono essere ammessi all'interno di volumi porticati, purché realizzati con materiali "leggeri" e tecniche di ancoraggio che evitino il formarsi di ponti termici.

Per le nuove edificazioni sono fortemente sconsigliati i parapetti pieni, le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno, i parapetti e le recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento e i parapetti e le recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

Non è ammissibile la costruzione di corpi di scala esterni sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli di ampliamento.

Nei progetti di recupero sono ammissibili i balconi solo in caso di comprovata documentazione; le scale esterne dovranno essere concesse solo in relazione all'esistenza di esempi storici localizzati.

Per quanto concerne materiali e tecnologie costruttive, sono consigliate le indicazioni contenute nel capitolo *MATERIALI ED ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE*.

Valentino Gomitolo Architetto

MATERIALI ED ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE

COPERTURA

L'andamento della copertura dei nuovi fabbricati residenziali deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato.

È preferibile negli interventi di recupero mantenere la copertura originaria o, nel caso di volumi frazionati, riproporre l'orientamento dominante.

Nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi in laterizio originali, nel ripristino è buona norma reimpiegare, ove possibile, i materiali di recupero avendo cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

Per il manto di copertura dei fabbricati residenziali e dei rustici adiacenti o prossimi il complesso aziendale tradizionale (stalla, portico, fienile, magazzino, pollaio, etc.) sono consigliabili coppi in laterizio, tegole in cotto o in cemento tipo coppo purché di tipo antichizzato.

La struttura portante delle coperture dovrà essere preferibilmente in legno e le coperture stesse dovranno avere una pendenza che può variare dal 30 al 40%.

Negli interventi di ampliamento le coperture dovrebbero attenersi alla tipologia esistente, intesa come orientamento, inclinazione e numero di falde, alla tecnologia costruttiva e al manto di copertura.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare diverse modalità di copertura in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio adeguatamente descritto da apposita relazione e che faccia esplicito riferimento a particolari tipi edilizi locali e precisamente:

- nei nuovi edifici da realizzare sono consentite coperture diverse nella tipologia e nei materiali, mantenendo preferibilmente la struttura portante in legno, nel caso di interventi finalizzati all'efficienza energetica ed all'utilizzo di risorse rinnovabili;
- sono consentiti inserimenti di materiali e tecnologie diversi da quelli tradizionali, all'interno di una progettazione specifica purché adeguatamente motivata.

FOROMETRIA E METRICA DI FACCIATA

Dal punto di vista architettonico la forometria dell'edilizia tradizionale si basa su forme semplici con il rispetto di allineamenti verticali ed orizzontali; le sequenze ritmiche sono accentuate nelle parti residenziali, mentre una maggiore disarmonicità è riscontrabile nei rustici in zona agricola.

La metrica di facciata è costituita dai rapporti dimensionali delle forature ed in particolare:

- dimensione dei fori (finestre o porte) riscontrabili negli edifici di interesse architettonico e ambientale;
- allineamento verticale e orizzontale dei fori;
- scansione verticale dei fori riferiti all'asse di simmetria della facciata.

Le porte e finestre presentano le seguenti tipologie di aperture eseguite su murature in elementi litoidi, laterizio o misti:

- piattabanda superiore in elementi litoidi squadrati, oppure con una architrave in legno; a volte, sopra la piattabanda in funzione antisismica, è rilevabile un archetto in laterizio con gli elementi posati in taglio;
- davanzale in materiale litoide che a volte può presentarsi in forma lastra squadrata; sono individuabili anche davanzali in laterizio;
- le spalle delle murature in pietra possono essere rifinite con elementi litoidi di dimensione maggiore di quelli utilizzati per i setti murari, oppure essere di struttura mista con l'interposizione di file in laterizio; più raramente si riscontrano spalle in elementi litoidi simili alle piattabande ed ai davanzali;
- intero perimetro del foro (piattabanda, davanzale e spallette) formato da elementi in laterizio.

Nei casi di nuova edificazione contigua ad un edificio già esistente, deve essere prestata molta attenzione allo sviluppo armonico delle facciate. La struttura esistente e quella da realizzare devono presentare caratteristiche comuni, intese come allineamenti, forometrie, serramenti, sporgenze dei tetti, ecc.

Qualora i due edifici presentino il medesimo numero di piani, la linea di colmo dei tetti deve essere coincidente, in modo da realizzare una copertura omogenea.

Nei casi in cui le limitazioni di altezza non consentano la realizzazione di una copertura omogenea, il tetto della nuova edificazione si accosterà semplicemente al volume della struttura preesistente, utilizzando il medesimo colore e tipo di materiale di quest'ultima.

Nei casi di riordino di facciate, negli interventi di ampliamento e/o recupero, i prospetti devono rispettare le partizioni verticali ed orizzontali che dovranno essere chiaramente leggibili.

Il disegno dei prospetti deve essere semplice.

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale, sono da recuperare per quanto possibile, le incorniciature originarie di finestre e porte esterne. Sono inoltre da recuperare, dove esistenti, eventuali fasce marcapiano e lesene esistenti.

Le nuove aperture dovranno essere allineate con la metrica di facciata nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati:

- finestre: devono essere di dimensioni rettangolari. Cornici in massello di pietra locale con

spessore da 6/8 a 14 cm o in mattoni. Non sono, quindi, appropriate, le finestre di forma irregolare (con i lati verticali asimmetrici), inserite parallelamente all'inclinazione della falda. Non è ammessa la realizzazione di finestre o porte-finestre, poste ad angolo degli edifici.

- porte: devono essere di dimensioni rettangolari con cornici in massello di pietra locale con spessore da 6/8 a 14 cm.
- i locali destinati ad usi non residenziali possono, oltre a quelle precedenti, presentare aperture che non possono essere fatte rientrare nelle categorie delle finestre o delle porte. Si tratta di fori che interessano le destinazioni d'uso più specificatamente agricole.

Vanno conservati e valorizzati gli elementi lapidei ed in laterizio di interesse architettonico descritti nel presente capitolo (cornici, davanzali, piattabande, ecc...).

Dal lato compositivo la forometria nelle facciate dovrà rispettare e reinterpretare quanto proposto dall'edilizia tradizionale (ritmi, allineamenti, semplicità delle forme, ecc.).

Nel caso di interventi di modifica delle destinazioni d'uso di annessi rustici, il rispetto delle grandi aperture (fienili, ecc.) può avvenire anche attraverso una controparete (vetrata od in muratura) parallela alla muratura principale, con ricavo di una loggia rientrante.

Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo.

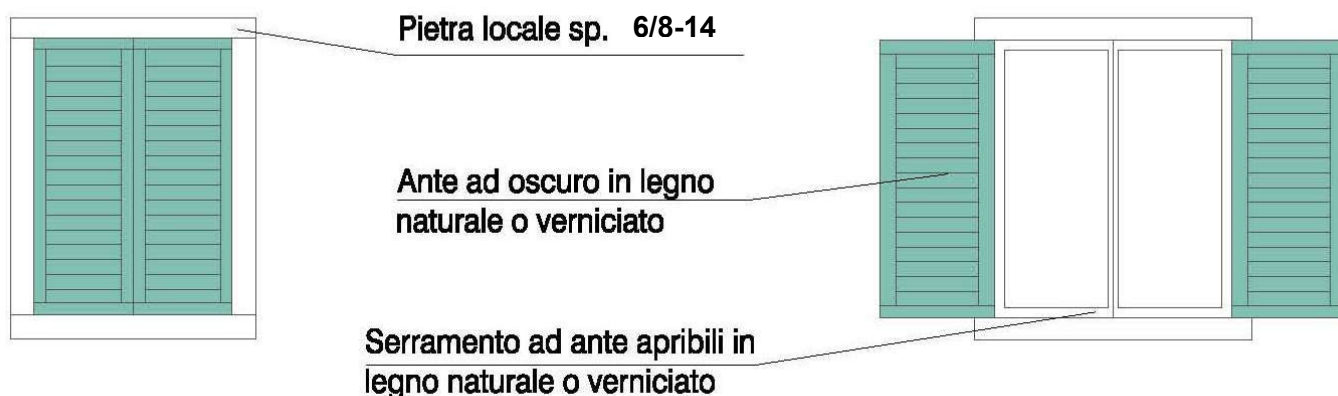
Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli oscuri in legno, o altro materiale con finitura simile. Gli oscuri saranno in legno, o altro materiale con finitura simile, naturale o verniciato, con la struttura a libro (alla vicentina) o a due ante.

Gli infissi saranno in legno, o altro materiale con finitura simile, naturale o verniciato, con finestre a una o due ante.

Per quanto riguarda i colori dei serramenti oltre ai colori tradizionali (essenze di legno naturale, bianco e/o avorio) sono ammesse tutte le essenze naturali, ma non i colori imitativi di queste ultime con pellicole plastiche.

Limitatamente al piano terra degli edifici potranno essere installati serramenti con telaio in ferro verniciato con colori opachi o bronzo e scuri per fori con luci superiori a mq 2,50. Sono vietati i serramenti esterni in materiali diversi da quelli sopracitati.

ESEMPI

**RIVESTIMENTI ESTERNI E FINITURE**

Gli elementi di finitura esterna dovranno essere del tipo muratura intonacata con colore incorporato o con coloritura a fresco con colori tipici della zona; sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo; si dovrà preferire la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentito la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti.

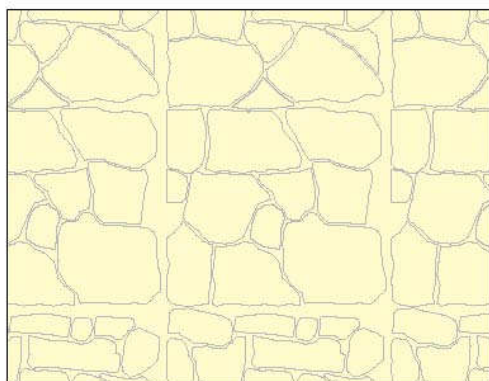
Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature, così come l'evidenziazione dei marcapiani, mentre sono da evitare gli inserti di pietra faccia a vista "a macchia di leopardo" e/o singoli conci angolari.

MURATURE

Il patrimonio edilizio esistente presenta tipologie costruttive delle murature riconducibili essenzialmente ai seguenti tipi:

- murature con prevalenza di elementi di pietra squadrata;
- murature con prevalenza di ciottoli e sassi;
- murature miste in laterizio e materiali lapidei.

Nei nuovi edifici va previsto l'impiego di materiali tradizionali; il calcestruzzo va limitato alle necessità costruttive per particolari caratteristiche strutturali. Sono, comunque, da favorire paramenti murari realizzati con tecniche e materiali della bioedilizia.

ESEMPIO DI MURATURA CON RIVESTIMENTO IN CIOTTOLI E SASSO

INTONACI

Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche cocchiopesto o malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.

Intonaci diversi (lisciature di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici e/o altri risalti decorativi. Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno restaurati e conservati nella posizione originaria.

Le murature dei nuovi fabbricati vanno intonacate, qualora non sia prevista la realizzazione di strutture a faccia vista con l'impiego di materiali tradizionali.

TINTEGGIATURE

Nel paesaggio agrario veneto il colore degli edifici costituisce una componente essenziale della percezione visiva dell'ambiente. Il riferimento alla tavolozza cromatica del patrimonio edilizio di antica origine diviene quindi elemento fondamentale per definire un repertorio di colori da utilizzare negli interventi di recupero degli edifici esistenti, ma anche per i nuovi fabbricati.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei nuovi fabbricati la tinteggiatura va riferita ai colori della tradizione locale evitando cromatismi dissonanti o disarmonici.

Negli interventi su edifici esistenti si consiglia di attenersi alle tracce originarie di colore, oppure si può operare per analogia ad edifici esistenti aventi caratteristiche storiche e ambientali simili.

Le tinte devono essere del tipo pastello preferibilmente nei colori dell'ocra, delle terre rosse, e delle varie tonalità dell'avorio, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, a meno che non vi siano tracce di colore originario chiaramente individuabili che possono essere riproposte negli ampliamenti.

Vanno recuperati affreschi o decorazioni esistenti, mantenendoli allo stato attuale, qualora non risultino possibili operazioni di restauro.

Eventuali iscrizioni relative alla toponomastica o ad arti e mestieri, che si ricolleghino alla memoria storica dell'edificio, o risultino in ogni caso significative, vanno recuperate.

Vanno rimossi eventuali impianti o canalizzazioni presenti in facciata, non più utilizzate.

Vanno evitate tinteggiature e finiture diverse nella stessa unità edilizia.

TENDE

L'apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi i contorni, modanature o altri eventuali elementi architettonici o partiture decorative di facciata. Nei casi di presenza di tali

elementi la tenda dovrà essere collocata entro la sagoma dell'apertura e sarà adeguata alla forma della stessa. Le tende dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio, sia nella forma che nel colore e materiale; sono vietati i teli di materiale plastico e sono consentiti i colori tenui e uniformi. Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

PORTICATI

In area agricola è riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato (*"dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario"*) e, pertanto, vanno conservati i porticati tradizionali esistenti e ne va favorita la loro riproposizione, quali elementi di notevole interesse architettonico, sia dal punto di vista tipologico che costruttivo, nel rispetto degli schemi e degli elementi costitutivi qui di seguito descritti.

SCHEMI COMPOSITIVI

1. Il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per il fronte;
2. Il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo sul fronte e può essere a filo del fronte e non rientrare;
3. il porticato è ricavato dal prolungamento, sul fronte, della falda di copertura; la falda può essere interrotta ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1m; è obbligatoria l'apertura verso il corpo principale e sul fronte.

PILASTRI, COLONNE e ARCHI

Dal punto di vista costruttivo i pilastri e le colonne si differenziano secondo due tipi:

- pilastri in elementi litoidi: si presentano quasi sempre in forma quadrata. Sono eseguiti in conci squadri di materiale litoide con singoli elementi di dimensione omogenea; non mancano pilastri con elementi di varie dimensioni, oppure composti da un unico elemento verticale;
- pilastri in laterizio: sono formati da mattoni in cotto con malta; possono presentare forma quadrata o rettangolare ed essere in vista oppure intonacati.

I due tipi presentano, quasi sempre, inferiormente un basamento allargato rispetto alla sezione centrale, al fine di migliorare l'appoggio nella fondazione; superiormente un ulteriore allargamento, che nei pilastri in materiale litoide può coincidere con un concio di forma svasata o un capitello lavorato, facilita l'appoggio della travatura in legno. In alcuni casi si possono rinvenire colonne di pregiata fattura, il cui inserimento nell'edilizia rurale va imputato a forme di riutilizzo e/o recupero di elementi già esistenti.

Le strutture ad arco assumono notevole importanza, sia nella definizione di specifiche tipologie edilizie, quanto nella relazione tra spazi diversi, attraverso la permeabilità dell'edificato; dal punto di vista formale si individuano due tipi:

- archi a tutto sesto
- archi a sesto ribassato.

Elementi principali sono costituiti dall'imposta dell'arco e dalla chiave di volta; la prima può essere costituita da un concio in pietra e da un allargamento della muratura, la seconda da un elemento in pietra, in alcuni casi ornato.

Valentino Gomitolo Architetto

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di antica origine dovranno essere finalizzati alla tutela, ripristino e valorizzazione di questi elementi.

Nei progetti riguardanti il recupero del patrimonio edilizio di antica origine, pilastri, colonne, archi, capitelli ed elementi decorativi a questi connessi, vanno conservati e valorizzati.

Negli interventi di nuova costruzione di fabbricati va evitata la mera riproposizione di questi elementi con impiego del calcestruzzo faccia vista.

IMPIANTI TECNOLOGICI

E' fortemente sconsigliata l'installazione di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne paraboliche o altro che possa alterare l'aspetto esteriore dei prospetti. E' vietata l'installazione di apparecchiature tecniche (parabole, caldaie, condizionatori, serbatoi, antenne e simili) in posizione tale da essere visibili dalla pubblica via o direttamente sui fronti degli edifici. Possono essere concesse deroghe unicamente per comprovati motivi tecnici e salvo opportuna forma di mascheratura.

Possono essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici nelle falde di copertura degli edifici, lasciando a vista una fascia perimetrale del manto di copertura di adeguate dimensioni. In ogni caso non potrà essere modificato il profilo della falda (dovranno essere integrati e/o incassati nel manto di copertura in aderenza con la stessa inclinazione). E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni alla copertura. A lavori ultimati i "pannelli" dovranno presentarsi similari a lucernari completamente integrati nei manti di copertura. Eventuali apparecchiature da installare sui manti di copertura degli edifici dovranno avere coloritura tale da garantirne la mimetizzazione e possibilmente essere collocate sulle falde opposte alla pubblica via.

CORTI E PERTINENZE SCOPERTE

"L'area scoperta di pertinenza è sempre utilizzata a servizio della residenza e di eventuali attività ospitate nell'edificio, e la sua definizione (dimensione, vegetazione, movimenti del terreno, recinzioni, materiali di pavimentazione, ecc.) determina in misura importante le modalità di percezione dell'edificio dagli spazi pubblici esterni, oltre che la coerenza del suo inserimento con l'aggregato circostante".

La progettazione degli spazi esterni contigui agli edifici deve essere pertanto accuratamente valutata per poter corrispondere alle caratteristiche proprie del contesto interessato, sia con riferimento alla localizzazione relativa dell'area scoperta rispetto all'edificio stesso, agli spazi pubblici e ai percorsi di accesso, sia con riferimento all'uso e alla organizzazione funzionale, sia infine con riferimento al tipo di configurazione del verde privato.

L'uso dello spazio esterno, pertinenziale all'edificio, deve essere interpretato come "cortile - aia", tipico del paesaggio rurale, mediante l'uso di vegetazione e materiali tradizionali, e non come "giardino chiuso", tipico dei villini in area urbana, con l'uso di specie vegetali e materiali estranei ai luoghi.

La parte di superficie scoperta non utilizzata per funzioni specifiche sarà di massima sistemata a verde. Le sistemazioni esterne devono tener conto dell'orografia dei suoli.

Gli spazi ineditati, appartenenti all'ambito, debbono essere e mantenuti in modo decoroso, sono sconsigliati depositi all'aperto, le baracche, tettoie provvisorie e posti auto con capottine di plastica o similari, manufatti in genere e la realizzazione di pompeiane coperte.

E' ammessa la realizzazione di pergolati o pompeiane in legno considerati come strutture leggere di modeste dimensioni completamente in legno e/o in metallo compresi i pilastri, e scoperta atta a consentire il sostegno del verde rampicante o teli ombreggianti permeabili.

I travetti devono essere di modeste dimensioni così pure i pilastri. Gli elementi orizzontali devono garantire un adeguato rapporto di foratura. I lati del pergolato possono essere accompagnati da grillages.

I giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, è ammessa la coltivazione degli spazi liberi a orto al servizio dell'abitazione. Le essenze arboree di pregio sono da tutelare ed è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

Sono consigliate le pavimentazioni tradizionali pietra, sasso etc. come da esemplificazioni riportate. È prevista la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai con utilizzo di materiali lapidei a spacco o il riordino degli esistenti.

E' ammessa, anche, la pavimentazione con massetto auto bloccante grigliato erboso.

Nel caso di presenza negli spazi esterni di manufatti, piante o altre emergenze di interesse ambientale (pozzi, fontane, muri a secco, piccoli annessi rurali, cancelli e recinzioni, essenze arboree di pregio) deve essere proposta la conservazione o il ripristino.

RECINZIONI E CANCELLI

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi), con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva o con staccionate in legno color naturale. Sono vietate le coperture ai portoncini d'ingresso.

Lungo il fronte stradale sono altresì ammesse recinzioni a delimitazione di spazi cortilizi uniformate ad un'altezza di m 1,50 compresa l'eventuale zoccolatura che non potrà superare un'altezza di 0,50 m.

Le recinzioni in muratura devono essere intonacate o realizzate in sasso, pietra locale o mattoni faccia a vista; è preferibile che tali recinzioni siano alleggerite con forature e parti in cancellata, nonché rifinite in maniera tradizionale con elementi quali mattoni, sassi, pietra locale ecc.

Nell'ambito di aggregati abitativi di vecchio impianto in presenza di edilizia tradizionale vanno ripristinate le antiche recinzioni; quelle nuove devono essere a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse mantenendo in ogni caso la propria identità.

Recinzioni che frazionino cortili con caratteristiche di spazio in origine funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino nettamente incongruenti in concomitanza con l'intervento specifico.

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL VERDE DI PROGETTO DA PRODURRE NEI PUA

Data la necessaria omogeneità e coerenza formale del sistema del verde nell'ambito dei Piani Attuativi, ed i requisiti di mitigazione ambientale assegnati a tale sistema, si indica di seguito l'articolazione dei suoi specifici materiali progettuali.

1. *Tavola di inquadramento territoriale.* Relativa all'inquadramento paesaggistico ed alle connessioni ambientali. Definisce le aree strategiche per il sistema del verde ed evidenzia le situazioni di continuità o di possibili collegamenti con le aree esistenti nelle vicinanze (sia pubbliche sia private) per una prima ripartizione spaziale del verde di nuova realizzazione a netto beneficio ambientale. Risulta così possibile definire:

- a. la più idonea disposizione delle masse arboree ed arbustive di progetto per il miglioramento delle condizioni ambientali;
- b. la realizzazione o il rafforzamento dei corridoi ecologici e di eventuali ambienti rifugio per la fauna minore;
- c. i collegamenti ciclabili ed i percorsi pedonali di attraversamento, alternativi alla viabilità su strada.

2. *Tavola della vegetazione esistente - stato di fatto.* Rappresenta la localizzazione, su planimetria quotata, delle singole alberature. Per siepi e formazioni arbustive occorre, invece, indicare le specie prevalenti che le compongono.

3. *Relazione tecnica del verde.* Si tratta della descrizione dettagliata dell'intervento con specifica di tutti gli elementi progettuali. Dovranno essere, inoltre, descritte le lavorazioni colturali, la natura dei materiali, le tecniche impiegate per la realizzazione dell'area a verde.

La relazione del verde deve chiudersi con la valutazione sul bilancio ambientale dell'area prima e dopo l'intervento. Quanto contenuto in relazione deve trovare fedele riscontro nelle voci del Computo Metrico Estimativo, nella Tavola del Verde e negli elaborati di dettaglio ad essa connessi.

Vanno indicati gli abbattimenti di specie arboree ritenuti necessari al fine progettuale ed anche gli abbattimenti per gli alberi esterni ai confini del comparto, pubblici o privati, necessari alla funzionalità dell'opera.

4. *Documentazione fotografica.* Devono essere prodotte viste panoramiche per l'ambientazione nonché foto di dettaglio di elementi di pregio e dei singoli esemplari da abbattere.

5. *Tavola di progetto del verde.* Da non confondere con la planimetria generale del progetto. In essa vanno differenziate graficamente le preesistenze vegetazionali che vengono mantenute dalle nuove introduzioni.

La tavola deve comunque riportare le quote altimetriche di progetto ed essere correlata da alcune sezioni significative.

L'elaborato, possibilmente in scala 1:200 (o anche 1:100) deve riportare una precisa collocazione degli esemplari arborei con relativa legenda delle specie botaniche nel rispetto delle distanze dai confini e dai limiti di piantagione dettati dalle specifiche normative, da applicarsi anche agli arbusti.

La tavola va quotata e devono essere riprodotte le canalizzazioni e le reti tecnologiche per dimostrare la non interferenza tra queste e le alberature esistenti e la nuova vegetazione da introdurre.

PAVIMENTAZIONI

Possono essere utilizzati materiali diversi finalizzati ad evidenziare, anche da un punto di vista visivo, specifiche funzioni di percorsi o di singole zone.

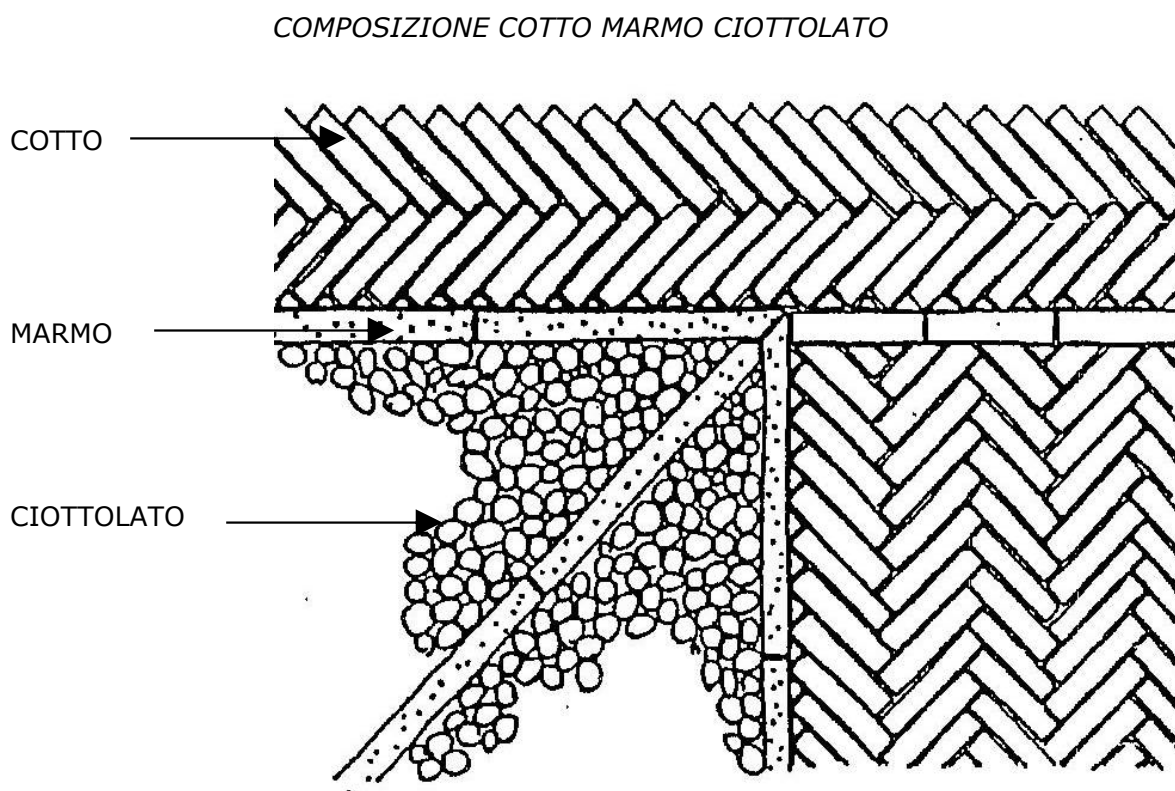
La valorizzazione e la differenziazione qualitativa degli spazi urbani possono essere ottenute proprio con la pavimentazione, valutando contesti all'interno dei quali sono preferibili soluzioni più sobrie e di maggior pregio con inserimento, anche, di materiali tradizionali.

All'interno degli ambiti di centro Storico la sede stradale può essere realizzata con l'uso di pietra locale alternata a cubetti di porfido.

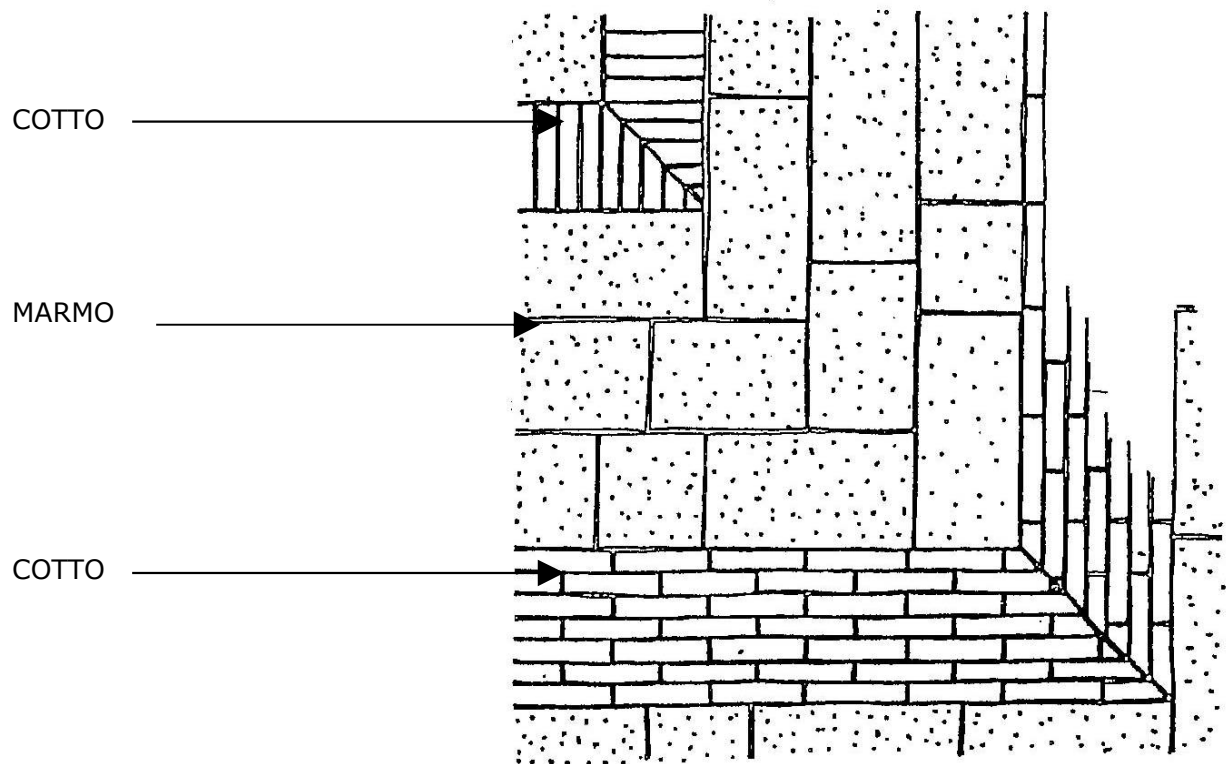
Per i percorsi pedonali si consiglia l'uso di materiali, quali pietra, laterizi, blocchetti di cemento che consentano articolate composizioni decorative in alcuni casi finalizzate ad evidenziare dei momenti particolari.

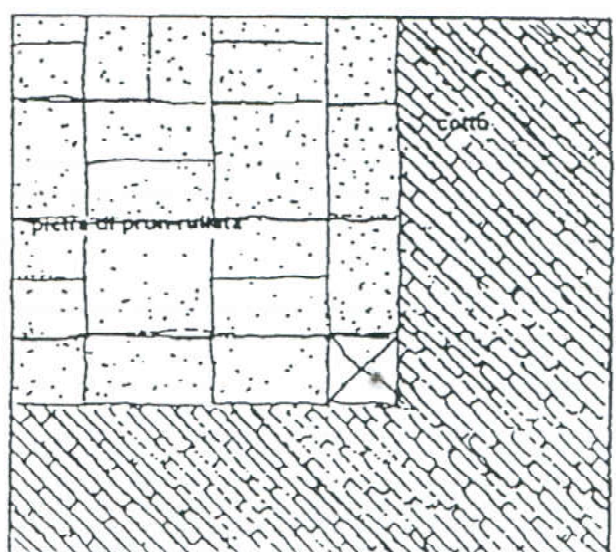
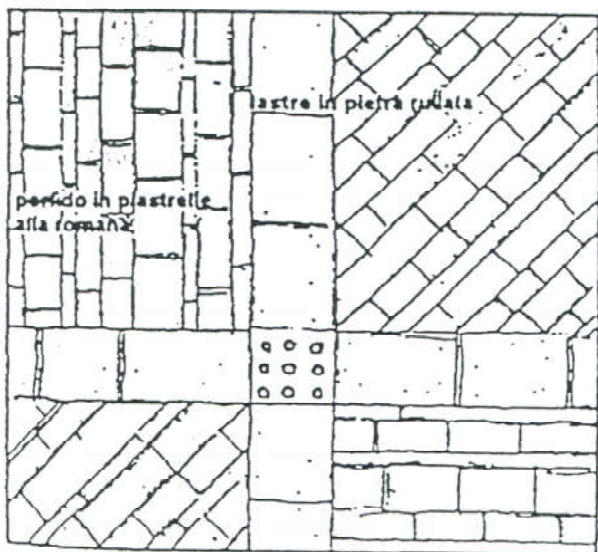
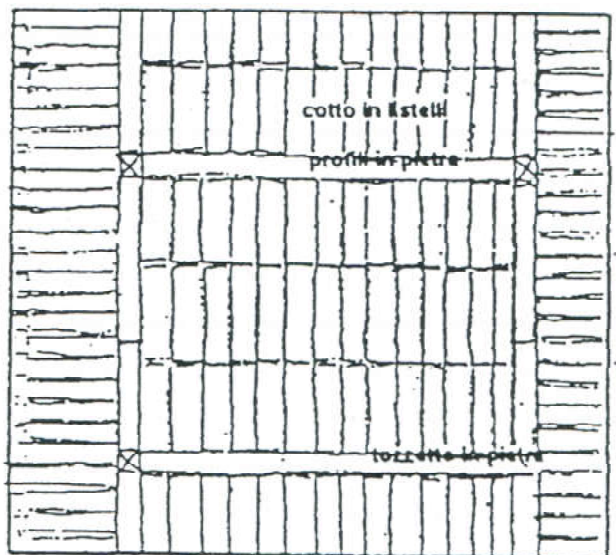
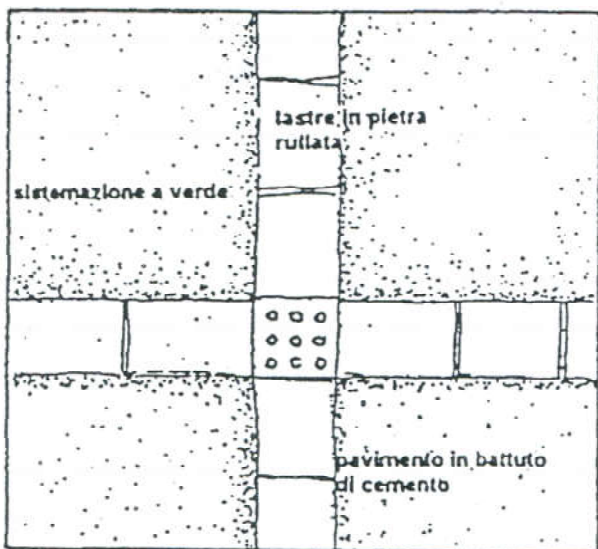
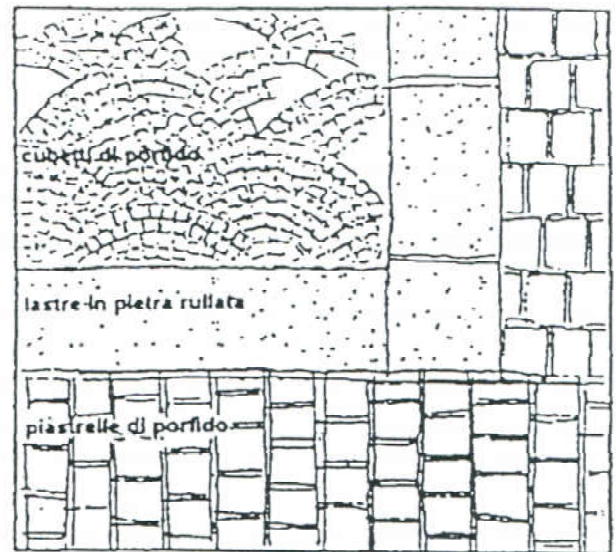
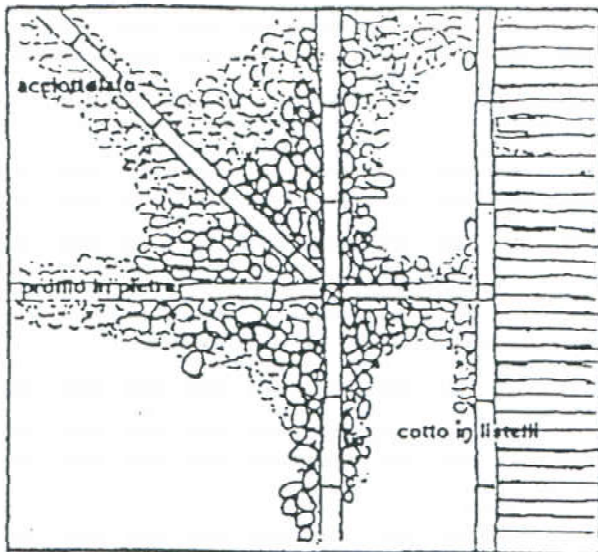
È preferibile impiegare materiali tipici del luogo per conservare le tradizioni culturali.

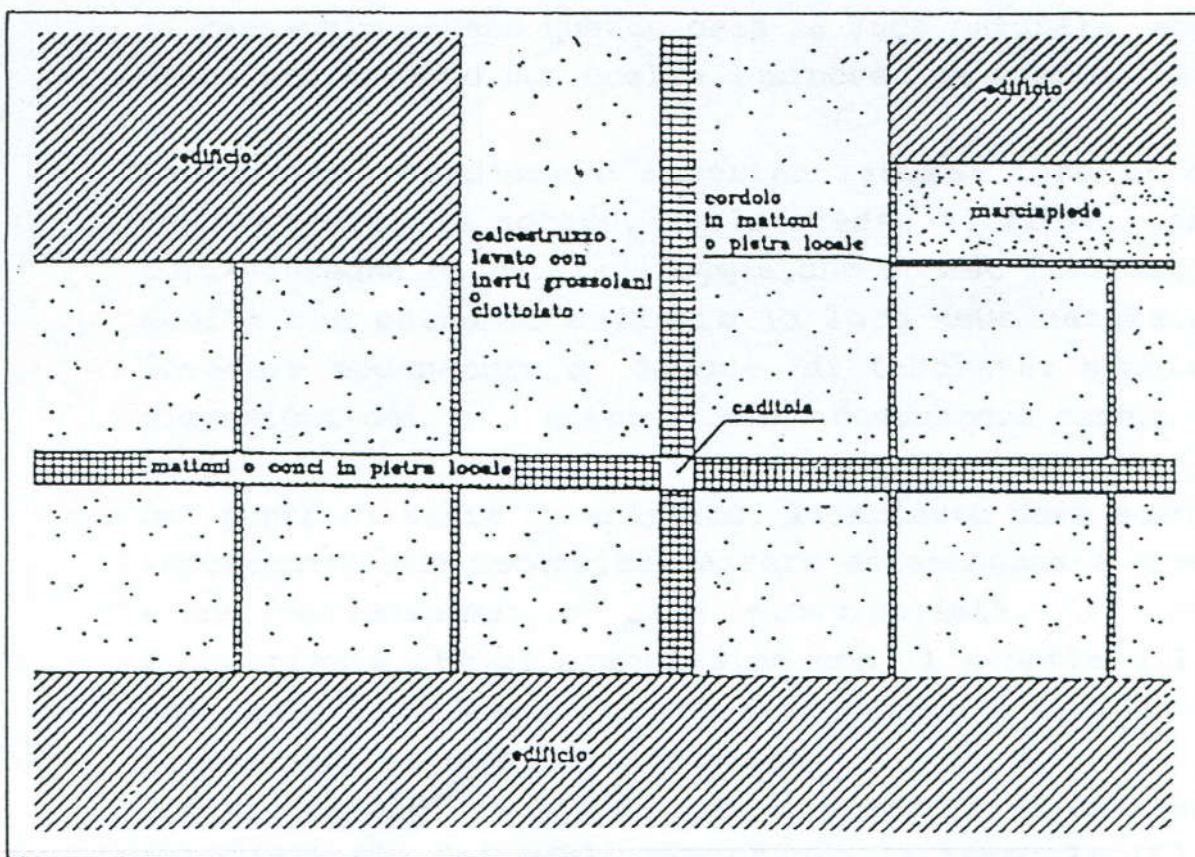
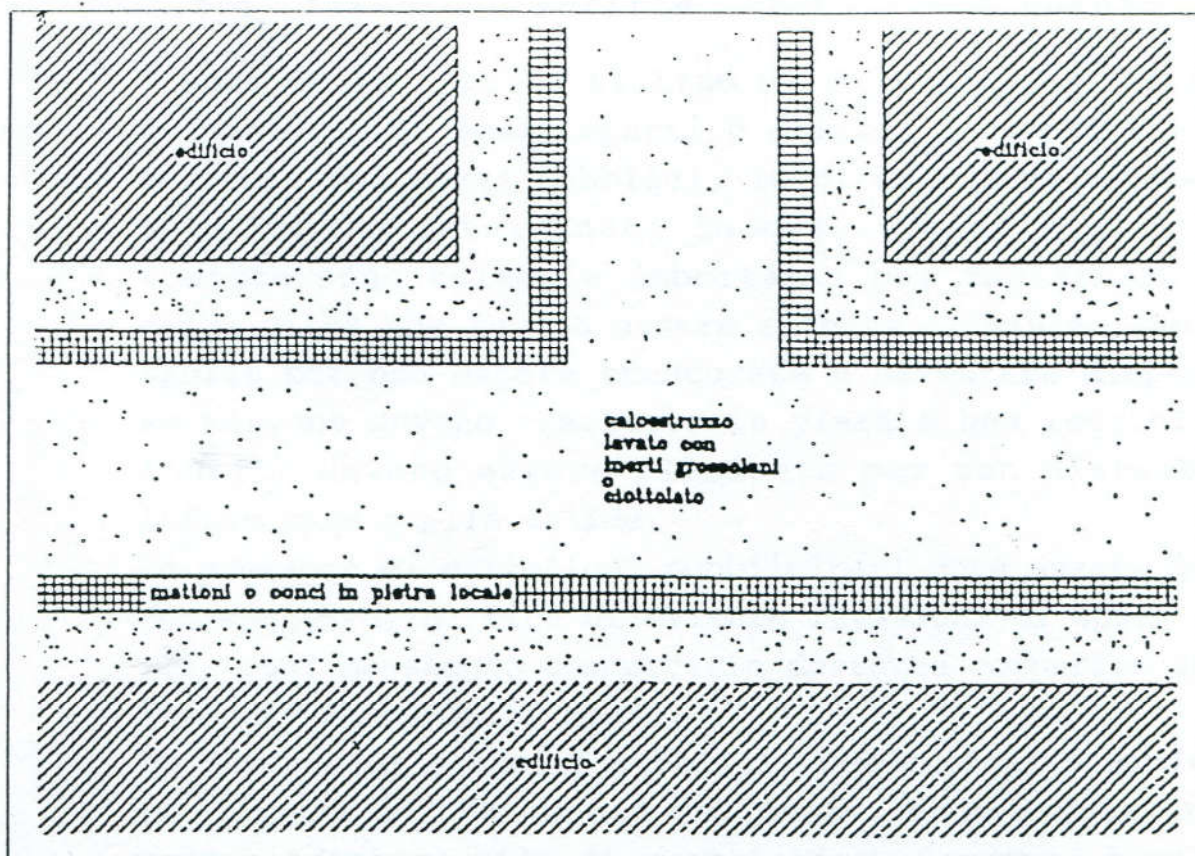
ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE



COMPOSIZIONE COTTO MARMO





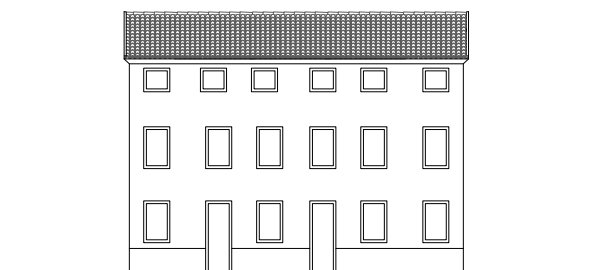


VETRINE

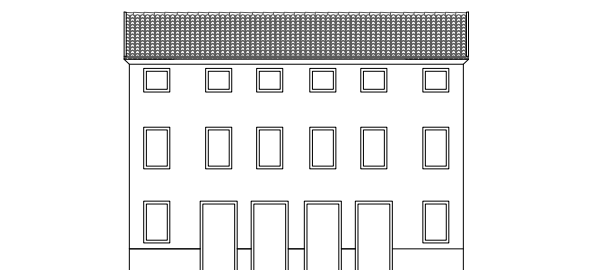
Al fine di alterare in misura minima l'ordine compositivo dei fori delle facciate, gli adeguamenti realizzabili per l'esecuzione delle vetrine al piano terra potranno essere attuati con le seguenti modalità:

- con riferimento all'asse di simmetria della colonna di fori o del singolo foro soprastante, il vano finestra potrà essere abbassato fino alla quota del pavimento interno;
- i vani porta o finestra così ottenuti potranno essere allargati in misura tale che la distanza minima tra un vano vetrina e l'altro non sia inferiore a 50 cm;
- solo la porta d'ingresso al negozio potrà avere una larghezza diversa dalle vetrine;
- nel caso di doppio foro contiguo, bifora, l'asse di simmetria è quello passante tra le due finestre;
- i fori dovranno sempre avere un contorno in pietra sui tre lati, portale, di sezione uguale a quello delle finestre soprastanti salvo nel caso in cui, essendo assente il contorno ai piani superiori, per uniformità non verrà realizzato neanche a piano terra;
- lo zoccolo di base, sottostante alla parte vetrata, eventualmente presente, dovrà essere arretrato, rispetto al filo esterno della facciata di almeno 10 cm;
- sono ammesse chiusure mobili di sicurezza in rete metallica e non a doghe cieche. In alternativa sono ammessi i pannelli di chiusura ciechi di legno.

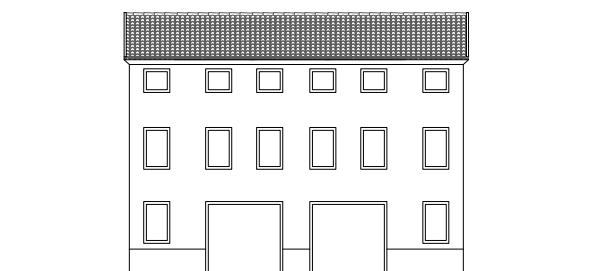
Esemplificazioni di diverse modalità d'intervento per la realizzazione di vetrine al piano terra.



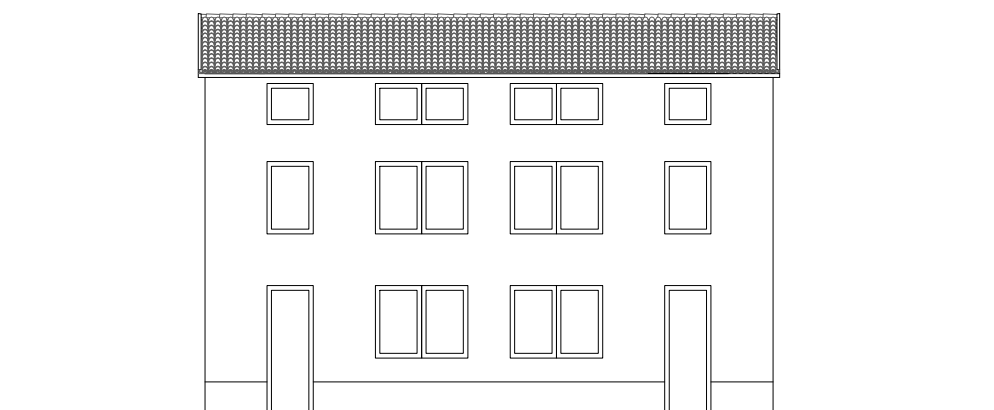
STATO DI FATTO



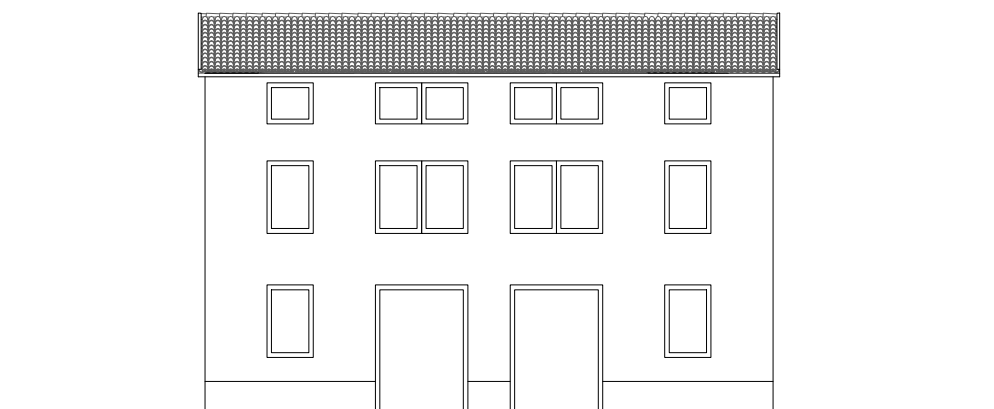
STATO DI PROGETTO - soluzione 1



STATO DI PROGETTO - soluzione 2



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

INSEGNE

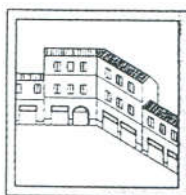
Le insegne di esercizi pubblici, commerciali e artigianali, quando correttamente collocate, sono un elemento indispensabile di segnaletica e servono a colorare il paesaggio urbano quando cala la luce naturale, specialmente utilizzando quelle illuminate e non quelle luminose.

La collocazione delle insegne è molto importante e devono armonizzarsi con il contesto nel quale sono inserite, senza ricorrere a stridenti contrasti per attirare l'attenzione.

E' auspicabile che l'insegna sia correttamente inserita al fine di migliorare l'aspetto scenografico degli ambiti di Centro Storico.

Di seguito sono schematizzate delle norme generali che si suggeriscono per la progettazione delle insegne pubblicitarie.

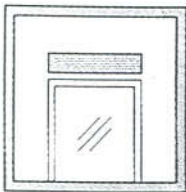
NORME GENERALI INTERVENTI AMMESSI



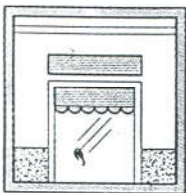
Insegne collocate in uno stesso "luogo" devono essere trattate in modo omogeneo dal punto di vista di tipologia, tecnologia, materiali e colori



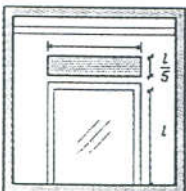
Ai piani diversi dal piano terra sono ammesse insegne a caratteri indipendenti (retroilluminate o opache) in edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna



Le insegne possono essere fissate ai paramenti murari solo in caso che questi ultimi non siano di particolare pregio



In uno stesso esercizio sono ammesse insegne sovrapposte nel caso in cui una di esse sia una tenda

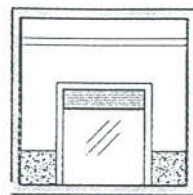


Tutte le insegne esterne devono essere comprese entro i limiti della cornice della vetrina e non superare in superficie $1/5$ della superficie del foro-vetrina

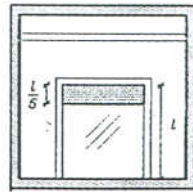
NORME PER INSEGNE A PANNELLO INTERVENTI AMMESSI



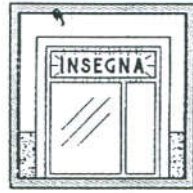
Sono ammessi i seguenti materiali: ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno; polimetilacrilato di metile e policarbonati se coprenti e con colorazioni ne' fosforescenti ne' sgrassanti



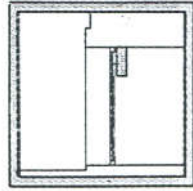
Le insegne a pannello devono essere inserite all'interno del foro-vetrina



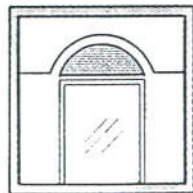
La superficie dell'insegna a pannello può essere al massimo pari ad $1/5$ di quella del foro vetrina e l'altezza massima del pannello deve comunque essere di cm 50



Sui pannelli possono essere applicati caratteri indipendenti non luminosi o che generino luce indiretta o riflessa



Sono ammessi pannelli interni al serramento



Sotto portici e loggiati, in caso di foro-vetrina allineato con l'imposta dell'arco, e' possibile applicare pannelli che rispecchino la forma dell'arco stesso

SPAZI APERTI E ATTREZZATURE COMUNI

AREE VERDI

VERDE PUBBLICO

È area di standard urbanistico solo quella che può effettivamente garantire l'utilizzo cui è destinata.

L'area non corrisponde a tali caratteristiche se viene individuata in modo frammentario e disorganico, in corrispondenza prevalentemente di aree residue interne al tessuto edificato e carente di effettive condizioni di fruibilità e di accessibilità.

È opportuno rivalutare il patrimonio ambientale unico e inalienabile attraverso un'attenta progettazione complessiva in grado di valutare le differenti identità e funzioni degli spazi e dei luoghi.

È necessario, pertanto, ridare un senso alla presenza delle piante in città che hanno le seguenti funzioni:

- apporto di ossigeno e salvaguardia dall'inquinamento atmosferico;
- salvaguardia dall'inquinamento acustico (una buona schermatura arborea riesce a ridurre di 10-12 decibel il rumore di fondo dei centri abitati);
- corretta ombreggiatura soprattutto delle zone di utilizzo pubblico;
- incremento della biodiversità e, quindi, della qualità ambientale complessiva;
- interrompono la monotonia e mitigano il senso di oppressione nei centri fittamente edificati;
- schermano o mascherano elementi sgradevoli alla vista;
- delimitano i percorsi viari;
- diventano punti di riferimento e di identificazione dei luoghi.

Quanto segue si prefigge l'obiettivo di uniformare ad un piano comune di intervento gli allestimenti degli spazi di verde pubblico, allo scopo di ottenere maggiori opportunità fruibili e un generale miglioramento della qualità ambientale urbana.

È importante che l'area a verde pubblico:

- sia equipaggiata con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
- si armonizzi con il contesto nel quale viene inserita;
- sia attrezzata con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, sia alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
- venga progettata assieme a un'adeguata accessibilità pedonale, ciclabile, pubblica e veicolare con relative aree di sosta per i veicoli.
- raccordata con il sistema della rete ecologica locale in modo da contribuire positivamente alla sua realizzazione;

Nelle aree a standard potranno essere integrati spazi dedicati impianti eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (bacini di fitodepurazione) o opere di mitigazione idraulica, quali bacini di raccolta per la laminazione delle acque piovane.

Va posta particolare attenzione alla riqualificazione del verde di pertinenza di particolari aree o strutture pubbliche.

Alberature:

Nella scelta delle essenze arboree è necessario stimare il loro ingombro in età adulta e rapportarlo allo spazio che gli è permesso di occupare, senza recare danno o costituire pericolo.

L'impiego di piante sempreverdi deve essere valutato con attenzione soprattutto per quanto riguarda l'effetto ombreggiante e di schermo che queste producono, generalmente apprezzato d'estate ma spesso sgradito nelle stagioni di minor soleggiamento.

D'inverno le piante sempreverdi rallentano il processo di scioglimento di ghiaccio e neve e questo può costituire grave pericolo se l'ombra si proietta su un marciapiede o su una strada.

Si consiglia di scegliere piante per le quali è accertata, in riferimento alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, una considerevole speranza di vita in modo da non dover provvedere frequentemente alla sostituzione.

Dove lo spazio a disposizione è modesto si può ricorrere non solo all'adozione di piante arboree di terza grandezza (piante che non superano i 6 metri di altezza) ma anche di piante a portamento colonnare.

Oltre allo sviluppo della pianta epigea bisogna tenere in considerazione anche l'invadenza dell'apparato radicale, soprattutto se le piante andranno collocate in prossimità di edifici, di strade, marciapiedi o manufatti in muratura.

Qualora si dovesse alberare un viale ove lo spazio a disposizione non sia uniforme per tutta la sua larghezza è possibile utilizzare essenze arboree diverse superando l'impostazione rigida del viale monospecifico per approdare ad una soluzione che tenga in maggior conto il delicato equilibrio tra i bisogni delle piante e l'inevitabile intreccio che viene a costituirsi con l'ambiente che le ospita.

Questo nuovo schema di piantagione consente un più ampio dinamismo progettuale, aprendo ad infinite combinazioni di volumi e di colori, consentendo di attingere con minori limitazioni alla vastissima scelta di piante utilizzabili in ambiente urbano.

Si consiglia di adottare essenze arboree che abbiano legno sufficientemente robusto ed essere resistenti agli insulti degli agenti atmosferici più avversi e resistenti, anche, agli attacchi di malattie fungine o l'aggressione di parassiti. Gli alberi a sviluppo rapido hanno generalmente legno leggero e pertanto poco adatti ad essere impiegati per le aree a verde pubblico.

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Gli elementi di arredo urbano devono essere previsti con le forme e i materiali adeguati all'ambiente in cui vanno inseriti e devono essere significativi del paesaggio locale, adottando soluzioni semplici e lineari che privilegino l'aspetto funzionale.

Inoltre deve essere posta attenzione alle caratteristiche di deteriorabilità a seguito di uso e manomissioni, nonché alle esigenze manutentive, dovendo rispondere nel contempo ai requisiti di sicurezza.

Seguono alcuni esempi puramente indicativi.

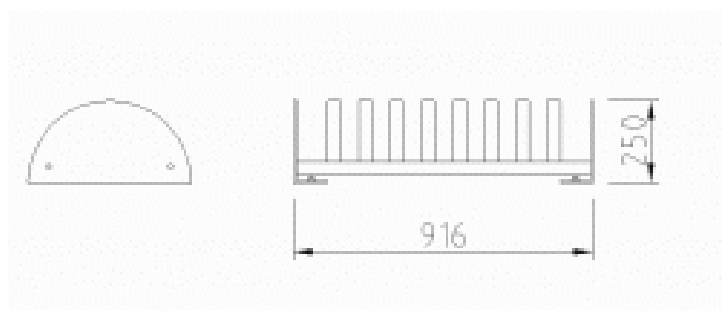
PANCHINE



CESTINO PORTARIFIUTI



PORTABICICLETTE



PERCORSI CICLABILI

Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi presenti nel territorio comunale.

Con la realizzazione di nuove piste ciclabili si possono eliminare punti di conflittualità e di sovrapposizione tra i flussi veicolari e quelli pedonali e ciclabili e si favorisce la sicurezza senza penalizzare la mobilità e gli accessi ai siti di maggior interesse.

Le piste ciclabili nella maggior parte dei casi lambiscono la carreggiata stradale veicolare e, in tal caso, è necessario allestire tutti i dispositivi utili a separare fisicamente i due flussi di traffico.

Tra le tante soluzioni possibili quella che si ritiene maggiormente interessante è la costruzione di barriere vegetali collocate entro aiuole che ne identificano il tracciato e ne delimitano e ombreggiano la sede con un effetto sicuramente positivo sull'aspetto complessivo dell'ambiente urbano. La vegetazione delle barriere dovrà essere sufficientemente fitta e compatta, costituita da una siepe arbustiva, con funzione prevalente di filtro alle emissioni atmosferiche e acustiche, e da un filare arboreo con funzione di ombreggiamento garantendo un adeguato ombreggiamento della pista ciclabile soprattutto nelle ore più calde (pomeriggio).

Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dell'illuminazione delle piste ciclabili.

Risulta opportuna, nella realizzazione di percorsi ciclabili, l'individuazione di spazi specifici per la sosta delle biciclette o per la sosta in corrispondenza di luoghi ed attività con notevole frequentazione umana.

È opportuno che queste piazzole di sosta siano almeno in parte ombreggiate.

La posa di elementi di arredo (panchine, alberature, lampioni, etc.) non deve essere di ostacolo alla percorrenza e, qualora consentito, va realizzata in appositi spazi ricavati a lato del percorso senza restringimento delle sezioni delle piste ciclabili.

Deve essere assicurata un'ideale percorribilità di tali percorsi, evitando pavimentazioni irregolari, dislivelli non raccordati o ostacoli che impediscano la percorrenza in sicurezza.

La pavimentazione sarà normalmente in asfalto con manto di usura in asfalto pigmentato, tale da facilitarne l'identificazione e la specificità nei casi in cui il percorso non sia autonomo.

Con le stesse finalità, le superfici potranno essere pavimentate con materiale lapideo non levigato o masselli in calcestruzzo, avendo cura dello studio dell'accostamento delle diverse parti.

I percorsi ciclabili in zona agricola dovranno mantenere le caratteristiche tipiche dei percorsi rurali. Di preferenza sono da utilizzarsi le strade interpoderali esistenti.

Per ottenere soluzioni di buona integrazione paesaggistica, anche a lato di elementi naturali o in presenza di elementi di interesse storico-architettonico, per le pavimentazioni può essere utilizzato il misto stabilizzato cementato o in terra battuta anche per garantire il più possibile la conservazione della permeabilità dei suoli.

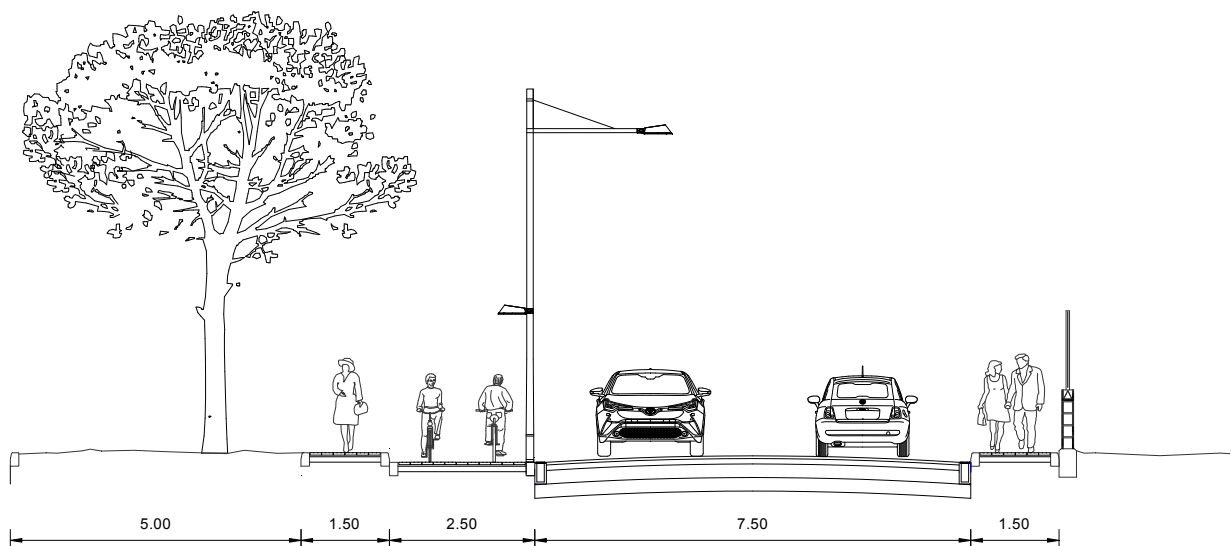
Deve essere prevista idonea pendenza (circa 1%) per lo sgrondo delle acque meteoriche verso i canali di raccolta.

È consigliabile che gli attraversamenti delle strade, soprattutto se ad elevata intensità di traffico veicolare, vanno realizzati con una fascia sopraelevata con variazione della pavimentazione stradale, raccordata lateralmente alla sede carrabile: in tal modo l'attraversamento assume anche funzione di dissuasore di velocità oppure di segnalazione di ingresso ad una zona residenziale.

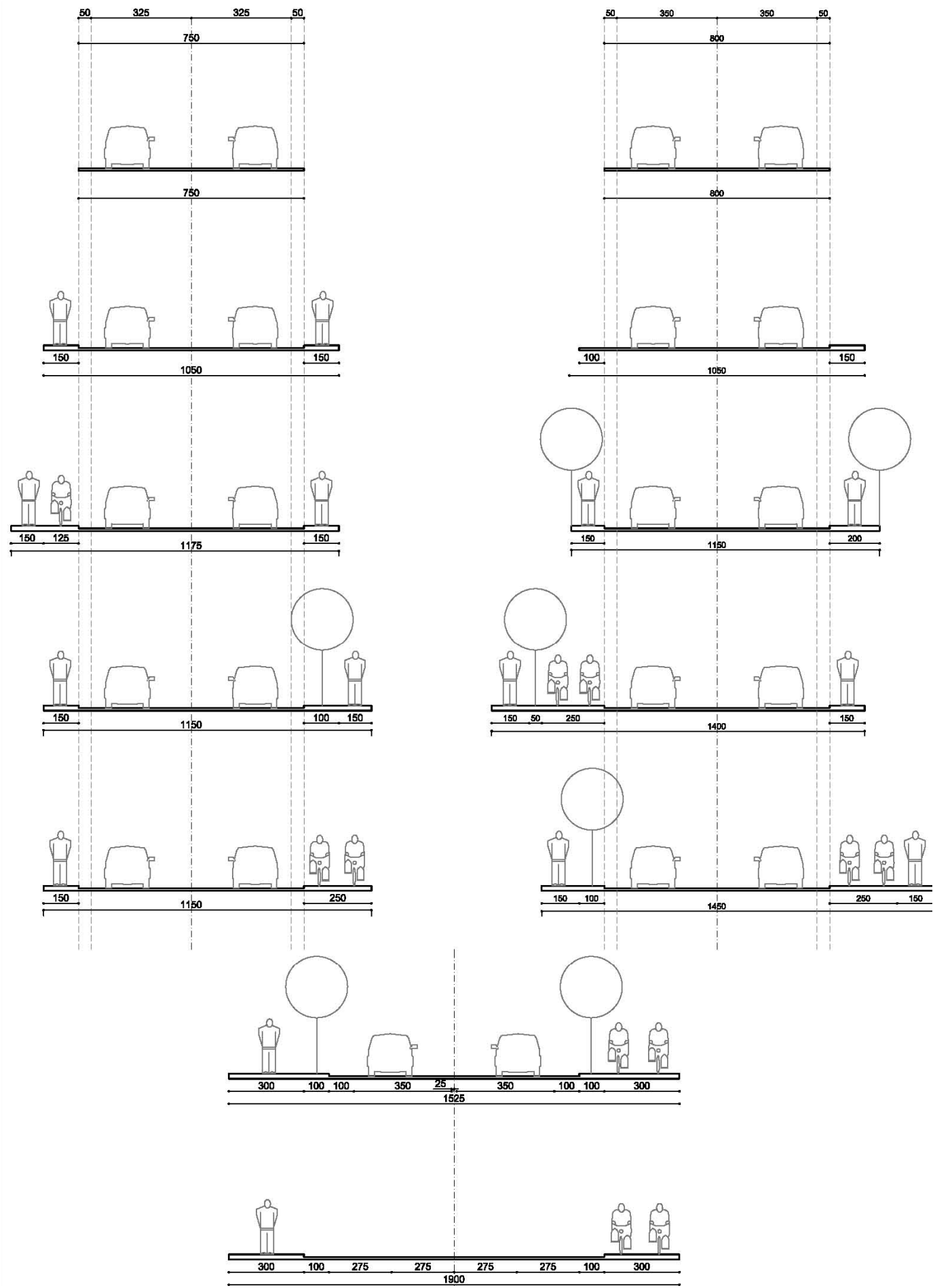
VIABILITA'



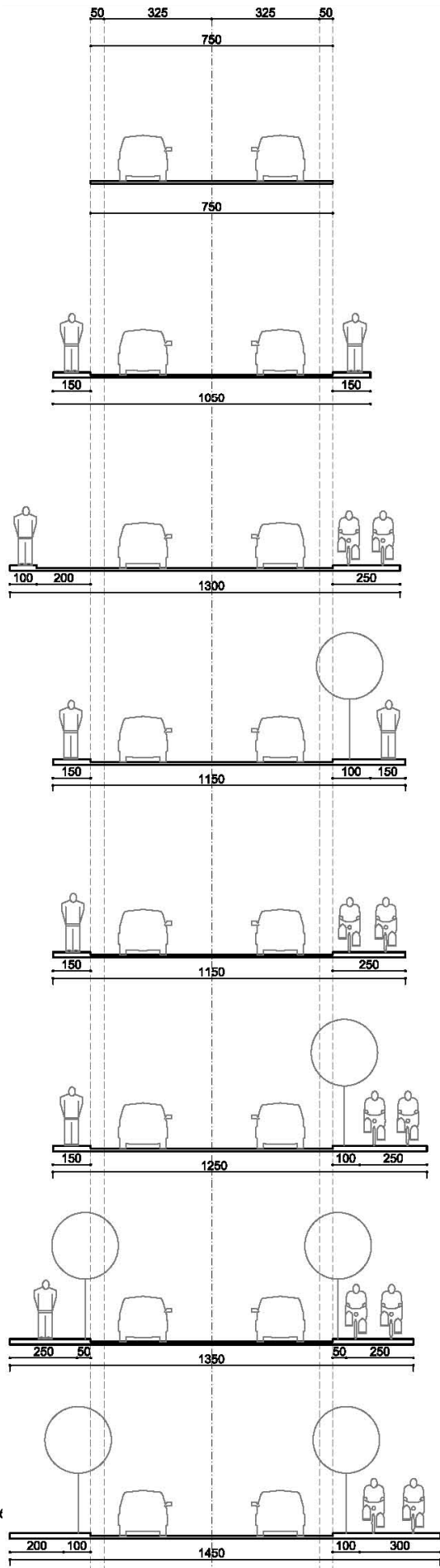
Esemplificazioni di viabilità principale



Schemi esemplificativi di viabilità principale

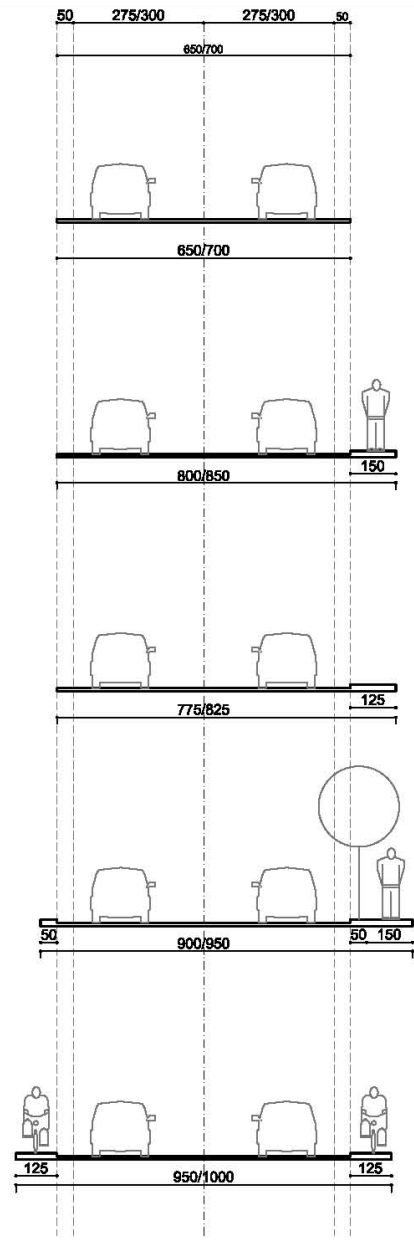


Schemi esemplificativi di viabilità secondaria



Val

Schemi esemplificativi di viabilità locale



PARCHEGGI

I parcheggi devono essere innanzitutto ben localizzati, capienti e di facile accesso. Devono essere presi in considerazione anche altri aspetti finalizzati ad un arricchimento della qualità urbana attraverso il miglioramento della funzionalità e il corretto inserimento paesaggistico.

È consigliabile la mitigazione dell'impatto visivo delle auto in sosta che può essere ottenuta mediante un corretto inserimento di siepi, piantumazione arborea ed arbustiva.

Nell'ambito della specializzazione degli spazi all'interno dei parcheggi, differenziati in spazi destinati propriamente alla sosta dei veicoli, spazi di manovra e percorsi pedonali, possono essere previsti dei corridoi di vegetazione arborea ed arbustiva che individuino i percorsi interni di accesso al parcheggio da parte dei visitatori.

Per questa pavimentazione è consigliabile l'uso di materiali diversi dall'asfalto, quali ad esempio blocchetti reticolari in cls e verde, differenziando, inoltre, i materiali usati per la zona destinata alla sosta dei veicoli dai materiali usati per i camminamenti pedonali, che dovranno presentare una superficie liscia (es. blocchetti cls autobloccanti).

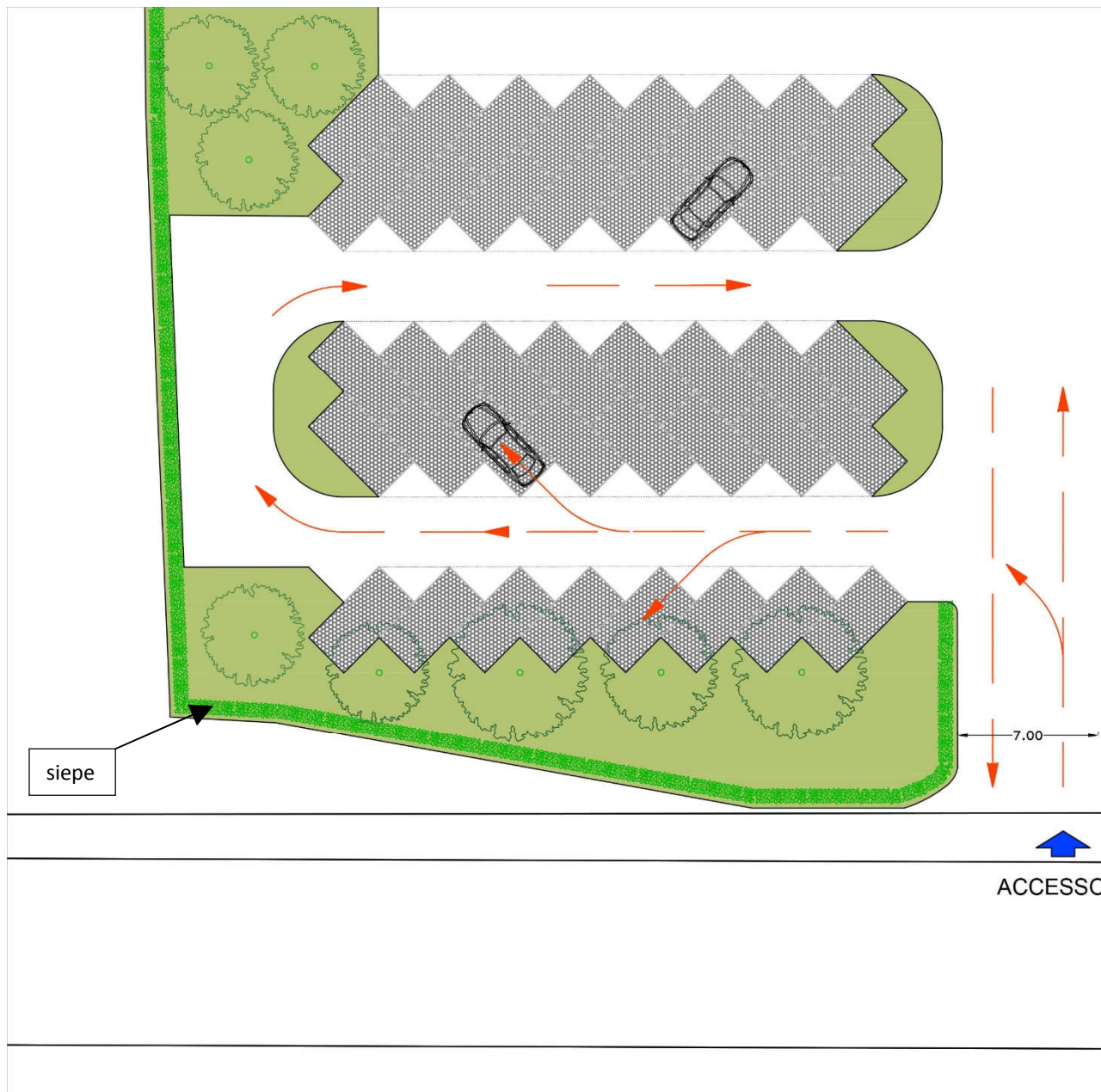
In particolare le pavimentazioni per la sistemazione degli spazi di sosta dovranno essere permeabili, utilizzando materiali drenanti (si definisce drenante la pavimentazione che si dimostri efficace al drenaggio con una capacità di invaso "porosità efficace" non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm).

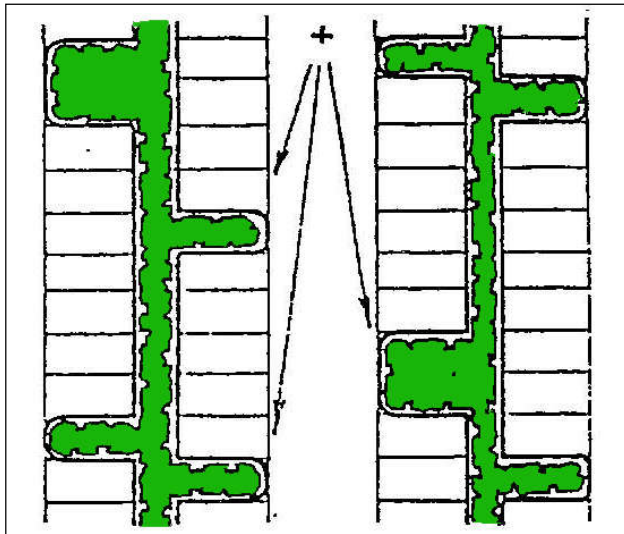
Nello specifico, inoltre, tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,5 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiante al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

Le aree a parcheggio di uso privato debbono essere mantenute in perfetto stato di conservazione, sia per quanto riguarda le pavimentazioni, sia per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale. Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o manutenzione straordinaria dovranno essere evitati per quanto possibile gli interventi di impermeabilizzazione delle superfici e dovrà essere obbligatoriamente prevista la messa a dimora di alberi (almeno uno ogni tre spazi auto) ed arbusti con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica. La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili ed alberate, della larghezza minima di m 1,50 e ortogonali agli stalli. In ogni caso le piante devono avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza costituiti da aiuole intervallate indicativamente ogni quattro posti auto.

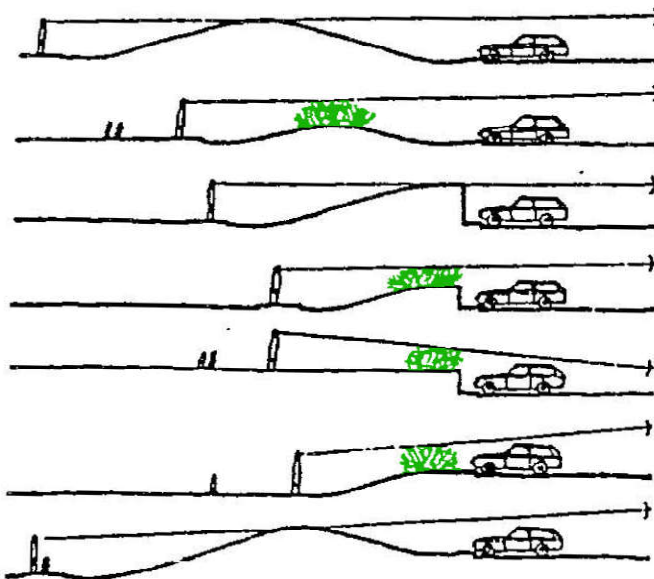
Per i parcheggi a pettine le aiuole vanno realizzate della larghezza minima di m 1,50 lunghe quanto lo stallone o minimo di m 2,50 nel caso sia prevista la realizzazione di posti moto di fronte alle aiuole; per i parcheggi a spina l'aiuola singola dovrà avere larghezza minima di m 2,00 e lunghezza di m 2,50.

Esemplificazione grafica di parcheggio con piantumazione arborea o arbustiva

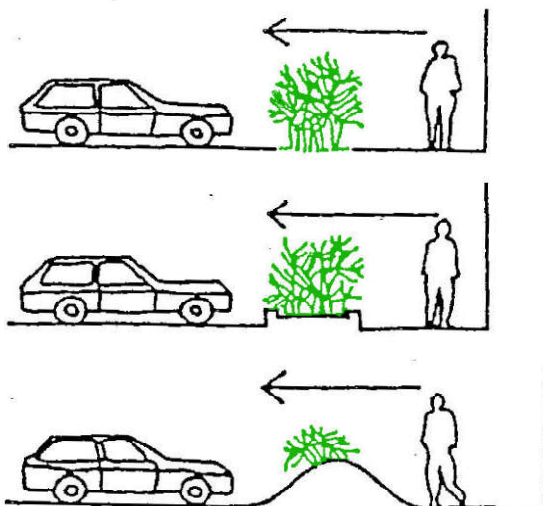




Esempio di inserimento di siepi lungo gli allineamenti degli stalli in modo da interrompere la vista monotona delle auto

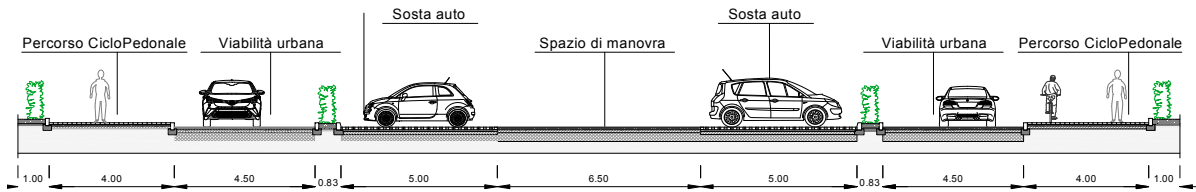


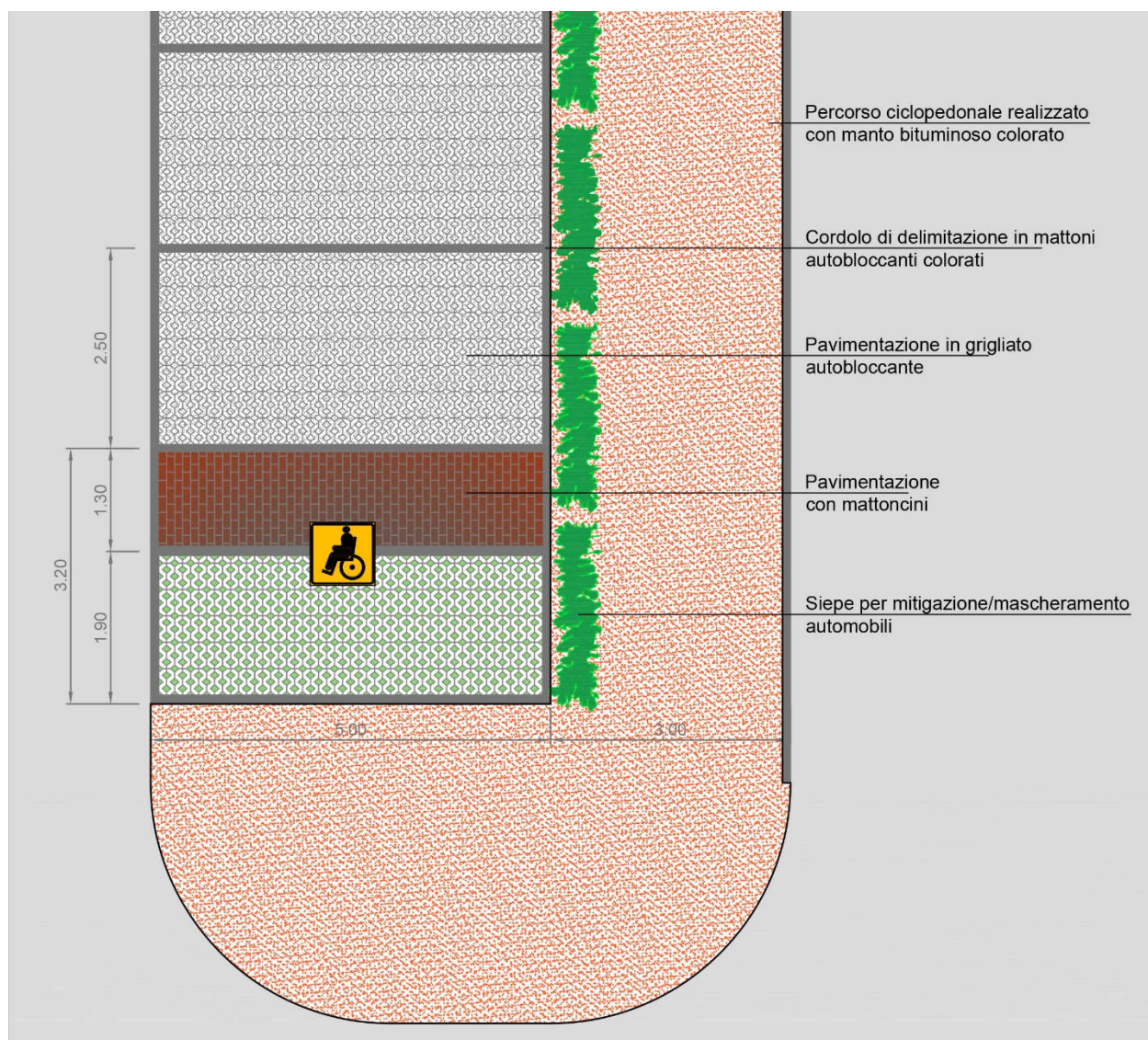
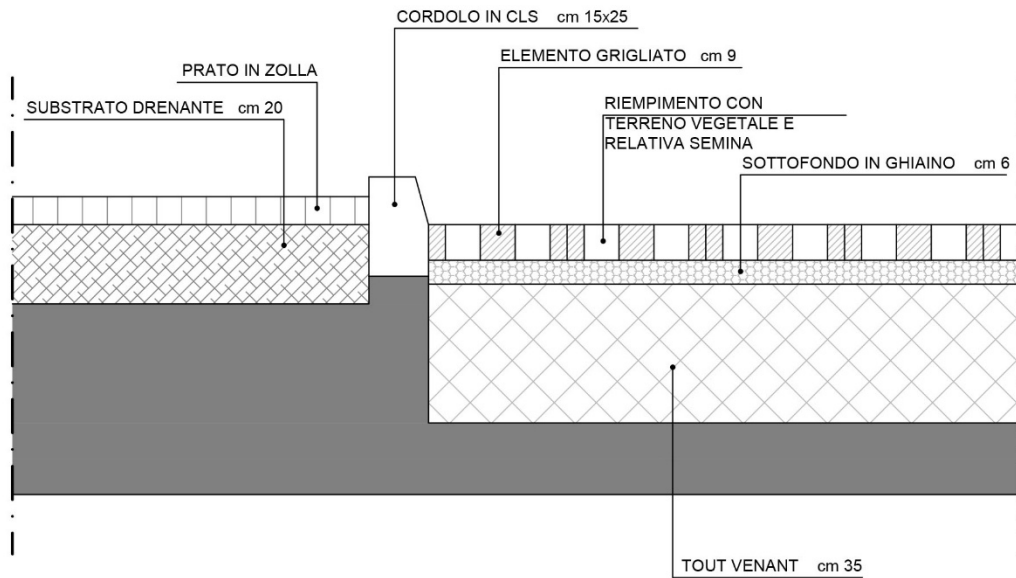
Schema grafico relativo ad alcune soluzioni di delimitazione e separazione visiva di un'area a parcheggio rispetto all'ambiente circostante



Barriera visiva ottenuta con una siepe

Esempio di parcheggio mascherato all'interno di una viabilità urbana





PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE PARCHEGGIO PER PORTATORI DI HANDICAP MOTORI