



COMUNE DI SALARA
PROVINCIA DI ROVIGO

PI 2022

VARIANTE PARZIALE-PUNTUALE N. 1 AL P.I.
PRONTUARIO DELLA QUALITA' URBANA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Elab. F3

IL SINDACO:
Ghiotti Lucia

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
Ing. Silvia Fuso

TECNICO INCARICATO:
Arch. Lino De Battisti
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 744

DATA: Febbraio 2022

Adottato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

Approvato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

Variante n.1 al P.I. di Salara (RO)

PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 Finalità del prontuario.....	3
Art. 2 Contenuti e ambito di applicazione del prontuario	3
Art. 3 Limiti e validità del prontuario	3
PARTE SECONDA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DELL’EDILIZIA RURALE	4
1. Requisiti architettonici degli edifici rurali in zona E	4
2. Requisiti architettonici degli edifici in Z.T.O. N.E.D. e N.R.A	5
PARTE TERZA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO	6
3. Requisiti architettonici degli edifici nelle Z.T.O. A.....	6
3.1 Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie prescritti nella zona A 1	6
3.2 Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie prescritti nella zona A 2	7

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del prontuario

1. Il presente Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per favorire l'utilizzo di principi costruttivi e buone pratiche allo scopo di raggiungere più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. Il Prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi e delle sue norme tecniche operative, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004.
3. Per quanto non disciplinato dal presente Prontuario si farà riferimento al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 2 Contenuti e ambito di applicazione del prontuario

1. Il Prontuario contiene prescrizioni e indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
2. Si applica sia ai nuovi interventi, sia a quelli sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 3 Limiti e validità del prontuario

1. Le prescrizioni hanno carattere normativo cogente e assumono efficacia immediata nei confronti dei soggetti pubblici e privati che operano sul territorio, esse integrano le prescrizioni delle N.T.O. del seguente P.I..
2. Gli indirizzi si intendono regole di intervento, previsioni preferibili di orientamento e criteri per il governo del territorio che si attuano con motivata discrezionalità.

PARTE SECONDA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA RURALE

Art. 4 Requisiti architettonici degli edifici rurali in zona E

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni per il raggiungimento dei minimi di altezza nel riutilizzo residenziale di manufatti di servizio quali stalle - fienili di modeste dimensioni.
- 2) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare con rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.
- 3) La profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà possibilmente superare i ml. 10; se risultante da ampliamento, corrisponderà alla profondità esistente.
- 4) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% e il 40%.
Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso preesista e si tratti di preesistenze non recenti, il materiale di copertura da usare è il coppo di cotto a colorazione naturale.
- 5) L'altezza dei corpi di fabbrica, all'estradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere preferibilmente contenuta tra ml. 5,80 e 6,30, per le nuove costruzioni; per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente.
- 6) Sono assolutamente vietati poggioli, terrazze a sbalzo, e scale a giorno nelle nuove costruzioni; i porticati sono ammessi sul lato sud, ricavati all'interno del volume edilizio.
- 7) La forometria dovrà essere eseguita preferibilmente con fori rettangolari, con lato lungo verticale, e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle case con caratteri ambientali; le finestrate potran essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5, per una larghezza max di cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre.
- 8) Gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.
- 9) La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 40 cm. e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.
- 10) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- 11) I camini, se previsti, per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature, con sporgenza compresa tra i 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; in corrispondenza della cornice di gronda dovranno pure risaltare rispetto ad essa; la parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde; sono consentite canne fumarie interne con terminale come sopra precisato.
- 12) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, o marmo o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, al beige, al mattone, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originario chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.
- 13) L'eventuale costruzione di annessi rustici, dovrà essere realizzata con materiali il più possibile analoghi a quelli precisati per la residenza, salvo che per la forometria e salvo diverse esigenze documentate, su attestato dell'I.P.A.

Variante n.1 al P.I. di Salara (RO)

PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati, nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Art. 5 Requisiti architettonici degli edifici in Z.T.O. N.E.D. e N.R.A

Tutte le nuove costruzioni all'interno dei nuclei di edificazione diffusa e nei nuclei residenziali in ambito agricolo individuati dal seguente PI, seguiranno le disposizioni di cui al precedente art. 4, le quali hanno carattere non prescrittivo.

PARTE TERZA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO

Art. 6 Requisiti architettonici degli edifici nelle Z.T.O. A

Per ogni intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e negli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

7.1 Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie prescritti nella zona A 1

1) Coperture

E' obbligatorio l' uso di coperture a due falde, sui lati lunghi dell' edificio, realizzate esclusivamente in tegole curvi (coppi) di cotto.

La sporgenza del tetto non potrà superare i 30 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuali restauri, delle parti danneggiate.

2) Gronde e pluviali

E' prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate, in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l' uso degli elementi in rame a vista.

3) Pareti esterne

Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all' interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l' uso della pietra per la bordatura di finestre e ingressi di portici.

Laddove esistono decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuale restauri, delle parti danneggiate.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello nelle tonalità sopra descritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati

4) Serramenti

Al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale.

Per le pareti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato.

Per le verniciature sono consentiti i colori, nero e marrone, per i serramenti in metallo e verde bottiglia, marrone o marrone tendente al rosso scuro per i serramenti in legno a finitura non lucida.

E' vietato l' uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due o quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l' esterno, in legno e tinteggiati nei colori sopraindicati.

5) Portoncini d' ingresso

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetrati.

6) Targhe, scritte e insegne

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell' ambiente.

L' uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia ed autorizzato con parere della stessa.

Di norma, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d' uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti ai gradi di protezione 1 e 2.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parere conforme della Commissione Edilizia, insegne a bandiera che, per dimensioni, materiali, rapporto con le facciate, si ritengano particolarmente idonee.

7.2 Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie prescritti nella zona A 2

1. Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura potranno avere una sporgenza massima di 40 cm. esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi) o di cemento color coppo. Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi in cotto o di cemento color coppo.

Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

2. Forometria degli edifici

Le aperture delle finestre dovranno essere di forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm. 115 mentre il lato maggiore dovrà essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore sino ad un massimo di 195 cm.

Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

Le vetrine a terra dovranno essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori.

Le dimensioni massime in larghezza potranno raggiungere la misura di 250 cm..

La base di appoggio a terra sarà di almeno 40 cm. in materiale pieno.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali in larghezza posti per le finestre; esse potranno essere ampliati secondo le esigenze funzionali per la formazione di portoni (passi carrai).

3. Serramenti esterni

Dovranno essere in legno naturale o verniciati con colori a smalto o in alluminio elettrocolorato coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, ecc.. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure, è fatto divieto di utilizzare serramenti in alluminio anodizzati e plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) a due o quattro ante con cerniere non lavorate, trattati lisci, con divieto assoluto di tapparelle.

4. Portoni e portoncini

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre. Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati.

Le vetrine a terra potranno essere realizzate in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con la superficie intonacata e gli infissi superiori.

5. Targhe, scritte e insegne

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia e autorizzato con parere della stessa.

Di norma le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso, e comunque non devono sporgere oltre 20 cm. dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti alle categorie G.P.1 e G.P.2. Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

6. Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, e coccio pesto, nonché intonaci preparati purchè semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre di uso locale può essere consentito per piani terra e per le vetrine.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopradescritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

7. Opere in ferro

E' ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggiali e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

8. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Dovranno essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, graniti, ecc.

9. Basamenti

Sono ammessi in pietra di uso locale o boiaca di cemento colorata data a più strati e martellinata. L'andamento dovrà essere verticale e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

10. Poggioli

Nell'area dei C.S. non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli e nei casi di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione edilizia, verranno eliminati quelli esistenti privi di pregio o non vincolati.

11. Pensiline

Sono vietate pensiline e strutture similari; nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a permesso di costruire vanno eliminate quelle esistenti prive di pregio o non vincolate.

12. Abbaini

Nell'ambito dei C.S. non possono essere realizzati abbaini.

Al fine di utilizzare i sottotetti si possono realizzare finestre in pendenza di falda.

13. Canali di gronda e pluviali

Sono ammessi esclusivamente in rame e di forma semicircolare e circolare.

14. Pavimentazioni esterne

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico dovranno avvenire secondo le indicazioni fornite dalla Pubblica Amministrazione o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e percorsi delle aree interne dovranno essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta, o semplici getti di cls pigmentato con inerte a vista tramite lavatura della superficie.

15. Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti ad autorizzazione.

In ordine alla forma di questi accessori ci si dovrà attenere al criterio della massima sobrietà, ispirandosi ai modelli classici di linea semplice senza bombature.

I supporti di sostegno saranno previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. Pertanto l'altezza minima viene fissata in mt. 2,10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi ad una distanza inferiore a cm. 50 verso l'interno dal ciglio del marciapiede, ed in ogni caso la sporgenza massima è fissata in mt. 2.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati.

I tessuti di protezione dovranno essere realizzati con materiali pesanti preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, marrone, verde scuro, o a righe bianco-marrone, bianco-verde scuro; le tonalità dovranno essere comunque in sintonia con i colori di facciata dell'edificio.

16. Stipiti di porte e finestre

Se realizzati, essi dovranno essere in pietra di uso locale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 3 cm. .

Le riquadrature di porte e finestre potranno essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi. Nel caso di riquadrature e decorazioni preesistenti, l' intervento dovrà ad esse uniformarsi valorizzandole.

17. Davanzali

Dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, con una sporgenza massima, rispetto al filo esterno del muro, di cm. 9.

18. Comignoli

Non sono ammessi comignoli in materiale e forme che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.