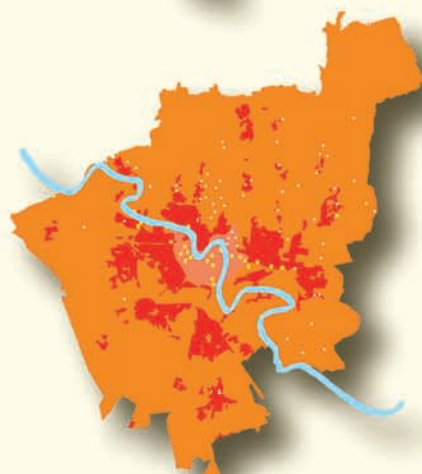




PIANO REGOLATORE COMUNALE

P A T

PIANO di ASSETTO del TERRITORIO

ALLEGATO B

PRONTUARIO
PER GLI INTERVENTI EDILIZI
NEL TERRITORIO AGRICOLO

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Sindaco
Flavio Tosi

Assessore all'Urbanistica
avv. Vito Giacino

ADOTTATO con D.C.C. n.15 del 24.03.2006
D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.34 del 10.04.2007

Advisor del Sindaco, Quality controller, Coprogettista
prof. arch. Umberto Trame

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Coprogettisti
arch. Paolo Boninsegna
arch. Cristina Salerno

Consulenti
Consulenza legale e giuridica NTA
avv. prof. Giovanni Sala
Consulenza statistica e dimensionamento
arch. Francesco Sbeti
Consulenza geologica e studio di compatibilità idraulica
dott. Romano Rizzotto
Consulenza agronomica
dott. Gino Benincà
Consulenza viabilità
arch. Ugo Baldini

Unità di progetto
Ufficio di Piano
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Carlo Visioli
arch. Valeria Leoni
m.a. Valentino Zanini
con
arch. Barbara Ceschi
dott. Luigi Di Tullio
dott. Giorgia Guarino
arch. Emanuela Zorzoni

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura
geom. Ezio Piccoli
arch. Andrea Zenatto

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.96 del 30.11.2007
APPROVATO con D.G.R.V. n.4148 del 18.12.07

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Responsabile Provvedimento
arch. Mauro Grison

Responsabile Procedimento
arch. Paolo Boninsegna

Collaboratori
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Andrea Zenatto
arch. Carlo Visioli
geom. Ezio Piccoli
m.a. Valentino Zanini
dott. Luigi Di Tullio
arch. Emanuela Zorzoni
arch. Roberto Carollo
dott. Rosa Cimmino
dott. Silvia Ederle

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco
arch. Paola Prospero

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

PREMESSA	3
IL PROCESSO TIPOLOGICO	6
TIPO (A 1) RESIDENZIALE A BLOCCO CHIUSO	7
TIPO (A 2-A 3) RESIDENZIALE CON VANO SCALA	9
TIPO (B 1) PRODUTTIVO A BLOCCO APERTO	11
TIPO (B 2) PRODUTTIVO A BLOCCO PARZIALMENTE CHIUSO	14
INTERVENTI EDILIZI – CRITERI PROGETTUALI	15
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	17
TIPO RESIDENZIALE A 1	17
Tipo edilizio monocellulare	17
Tipo edilizio bicellulare in profondità	18
Tipo edilizio bicellulare in linea	19
TIPO RESIDENZIALE A 2	20
Tipo edilizio monocellulare	20
Tipo edilizio bicellulare in profondità	20
Tipo edilizio bicellulare in linea	20
Tipo edilizio quadricellulare	21
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	22
RAPPORTO VUOTO PIENO FACCIALE – SEZIONI TIPO	23
SCHEMI DI PROGETTO	24
Tipo edilizio monocellulare	24
Tipo edilizio bicellulare in profondità	24
Tipo edilizio bicellulare in linea	25
Tipo edilizio quadricellulare con portico	25
Tipo edilizio quadricellulare aperto	25
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – AGGREGAZIONE DI UNITA' EDILIZIE	27
Schemi aggregazioni 1 – 2	27
Schemi aggregazioni 3 - Tipo edilizio residenziale bicellulare con tipo edilizio produttivo	28

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA –	29
ADDIZIONE BLOCCO SCALE E SERVIZI IGIENICI	
Schemi di ampliamento	29
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	30
Schemi interventi di nuova edificazione	31
Annessi rustici	33
 CARATTERI COSTRUTTIVI	 34
 A) EDIFICI ESISTENTI	 34
A.1. Murature portanti	34
A.2. Coibentazioni	34
A.3. Cornicioni	34
A.4. Marcapiani, davanzali, contorni di porte e finestre	35
A.5. Intonaci	35
A.6. Tinteggiature esterne	35
A.7. Grigliati in mattoni di cotto	35
A.8. Tetti e manti di copertura	36
A.9. Lattonerie	36
A.10. Comignoli e sfiati	36
A.11. Abbaini - finestre in falde di tetto	37
A.12. Loggiati	37
A.13. Portici	37
A.14. Poggioli, terrazze, pensiline, balconate	38
A.15. Serramenti di finestre. Oscuri	38
A.16. Porte, portoni, passi carrai	39
A.17. Vetrine	39
A.18. Alberature e siepi	39
 B) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	 43
B.1. Edifici di nuova costruzione	43
B.1.1. Rapporti dimensionali delle forature	44
B.1.2. Tipi di finestre e porte	44
B.1.3. Composizione delle facciate	45
B.1.4. Annessi rustici, ricovero animali, fabbricati accessori	46
B.1.5. Richiami particolari	46

PREMESSA

Il presente documento si configura come un corpo articolato di indicazioni normative e progettuali finalizzate agli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio rurale e alla nuova edificazione nel territorio agricolo.

Ciò in forza all'art. 43 lett. b) della L.R. 11/2004 sulla "Tutela ed edificabilità nel territorio agricolo" dove è prescritto che "il piano di assetto del territorio individua le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lett. a)" (edifici con valore storico – ambientale).

Poiché tali caratteristiche peculiari dell'edilizia rurale sono omogenee a tutto il territorio comunale e l'organizzazione per corti ne costituisce la base insediativa comune, il presente documento può appunto essere considerato la risposta normativa e progettuale ai problemi posti dagli interventi edilizi nell'intero territorio rurale comunale. Problemi sia di rifunzionalizzazione del patrimonio abitativo, sia di conservazione e recupero delle caratteristiche storiche e ambientali delle corti.

Nel P.I. tutti gli elementi costitutivi dell'edilizia rurale saranno ricondotti all'interno delle categorie progettuali architettoniche definite dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con le opportune specificazioni.

Il presente documento cerca di fornire una chiave di lettura che leghi la classificazione tipologica a precise e differenziate categorie di intervento.

Si ritiene che il riuso abitativo delle corti sia compatibile con una griglia generale di norme ed indicazioni progettuali, sufficientemente elastica da consentire le varie scelte individuali, ma nel contempo sufficientemente orientata a garantire il rispetto e lo sviluppo delle caratteristiche fondamentali della cultura costruttiva della campagna e della collina veronese.

Si tratta in altre parole di capire che cosa sono in realtà le caratteristiche storiche e ambientali dell'insediamento per corti; che cosa si deve intendere con il riferimento alle cosiddette tipologie prevalenti della zona; quali sono i

tipi edilizi predominanti ai quali si riferisce la normativa di piano; ed infine qual è la definizione dei cosiddetti elementi di decoro esterno da conservare.

Cioè comprensione della cultura di costruzione tramandatasi, in modo che gli interventi attuali abbiano gli stessi criteri e la stessa logica che hanno fino a non molti decenni fa guidato l'edificazione e la trasformazione dei manufatti edilizi e l'uso del suolo. Ciò non vuol dire progettare abitazioni come cent'anni fa, bensì sviluppare ulteriormente una "cultura di costruzione" in senso nuovo e legata alle esigenze odierne dell'abitare. Si tratta di riprendere una cultura dell'ambiente che non va cancellata, ma fatta vivere per le esigenze di vita attuali.

In altri termini è necessario ricostruire e riappropriarsi dei criteri progettuali che hanno guidato lo sviluppo e la trasformazione del tessuto insediativo, per poter affrontare le necessità di riuso e trasformazione dettate dalle attuali esigenze di vita con i medesimi criteri di approccio ai problemi che caratterizzavano la cultura edilizia di base della campagna veronese.

L'analisi è stata condotta operando una lettura dell'insediamento edilizio con rilevamenti sul campo generalizzati a tutte le corti, unitamente a ricognizioni fotografiche e ad una indagine storico-cartografica.

Il momento successivo è costituito nella "tipizzazione" delle caratteristiche insediative ed edilizie dell'edificato. Per "tipizzazione" si intende la ricerca dei caratteri tipici ovvero ricorrenti e significanti nel quadro dell'ambiente costruito, si è trattato di ritrovare gli elementi seriali, ripetitivi, derivati da una prassi costruttiva che ha mantenuto una certa costanza nel tempo e nello spazio, scartando perciò tutto quanto appariva eccezionale oppure dovuto ad una cultura importata. Tutto ciò è stato condotto prestando l'attenzione ad un certo numero di casi che potevano essere definiti campioni significativi. Sono stati individuati una serie di edifici e di loro aggregazioni che, per le loro caratteristiche, ben rappresentavano il ventaglio di situazioni insediative verificabili nel territorio del comune. Da qui si arriva alla predisposizione delle modalità di intervento progettuale tipo sul ventaglio più ampio di situazioni insediative e costruttive rilevate. Dunque, lo strumento della "tipizzazione" è il tramite oggettivo attraverso il quale si perviene alle soluzioni progettuali. In tal

modo esse non discendono da una soggettiva interpretazione, ma discendono direttamente dalla logica di costruzione individuata dalla lettura tipologica dell'insediamento, recuperando per questo verso la tradizionale cultura di costruzione.

L'obiettivo della ricerca dei tipi edilizi, e di tutti gli elementi costitutivi utilizzabili, è quello di arrivare a definire non tanto una semplice catalogazione " a posteriori", quanto la logica che guida " a priori"; la configurazione dello spazio costruito. Questa logica consiste in una serie di cognizioni che consentono di riprendere e sviluppare la cultura edilizia di base della zona.

Si vuole fornire una specie di catalogo, un repertorio degli elementi di progetto e degli " interventi tipo", una guida degli aspetti tecnico-architettonici da rispettare.

IL PROCESSO TIPOLOGICO

Bisogna premettere che si è riscontrata una scarsa varietà tipologica. La diversità insediativa riscontrata è infatti dovuta unicamente alle differenti modalità di aggregazione degli elementi edilizi elementari, e al loro modo di rapportarsi ai percorsi e gli spazi liberi. Quindi è una varietà che dipende quasi esclusivamente da fattori morfologici piuttosto che tipologici.

Questo non diminuisce l'importanza che assumono le tipologie edilizie nel determinare il processo insediativo di un'area geografica. Anzi è la conferma di un fenomeno che pur traendo origine da pochi elementi di partenza può evolversi in una casistica vastissima.

"Tipi edilizi" possono essere definiti, in una struttura edificata data, gli elementi di base del codice costruttivo di base. In altre parole quelle strutture o cellule elementari che con i loro sviluppi, variazioni e aggregazioni costituiscono la complessità del tessuto edificato.

Ma "tipo edilizio" è anche qualcosa di più. Esso "è una sorta di progetto non disegnato, concettuale, sintesi della cultura edilizia di un luogo e di un'epoca finalizzata, nella mente di ogni singolo artefice, alla prefigurazione dell'edificio che si accinge a fare". E come tale, esso contiene un aspetto "progettuale", che, opportunamente conosciuto, può condurre alla individuazione metodologica applicabile al recupero dell'edilizia storica.

In tal senso, interessa soprattutto definire i termini generali del "Processo Tipologico", di quel processo, cioè, che attraverso lo sviluppo, la trasformazione e il riuso dei tipi edilizi di base ha costruito la realtà insediativa del territorio veronese. Ne consegue che il "processo tipologico" è condizionato e in qualche modo determinato dalla costante opera di riuso sul costruito.

Conviene cercare di descrivere dettagliatamente gli elementi principali del processo tipologico sviluppatosi nella storia insediativa della zona.

Per questo sono stati fissati alcuni semplici criteri metodologici al fine di dare più chiarezza al ragionamento. Innanzitutto si è operata una distinzione funzionale in due categorie del costruito:

- edifici a destinazione d'uso residenziale;
- edifici a destinazione d'uso produttiva.

Per ciascuna di queste due categorie sono stati poi individuati i tipi edilizi di base.

Si tratta delle cellule elementari che hanno dato origine a successivi sviluppi e variazioni. Tali sviluppi possono essere sostanzialmente di due tipi: per raddoppio della cellula elementare e per separazione del vano scala.

Si passano ora in rassegna schematicamente le principali caratteristiche di ciascun tipo edilizio individuato. Si tratta, beninteso, delle caratteristiche originarie, quindi le osservazioni fatte vanno riferite ai tipi edilizi originari ed integri in tutte le loro componenti.

Innanzitutto alcune notazioni dimensionali generali valide per tutti i tipi edilizi.

La cellula elementare, o modulo base, ha una larghezza variabile tra i 4.00 - 5.50 metri per una profondità compresa tra i 4.00 e i 6.00 metri.

Negli edifici bicellulari in profondità tali dimensioni variano tra gli 8.00 e i 10.00 metri di profondità complessiva.

L'altezza degli edifici varia tra i 5.00 e i 8.50 metri; mentre l'altezza dei singoli piani abitabili è spesso inferiore a 2.50 metri (2.20-2.30).

TIPO (A1) Residenziale a blocco chiuso

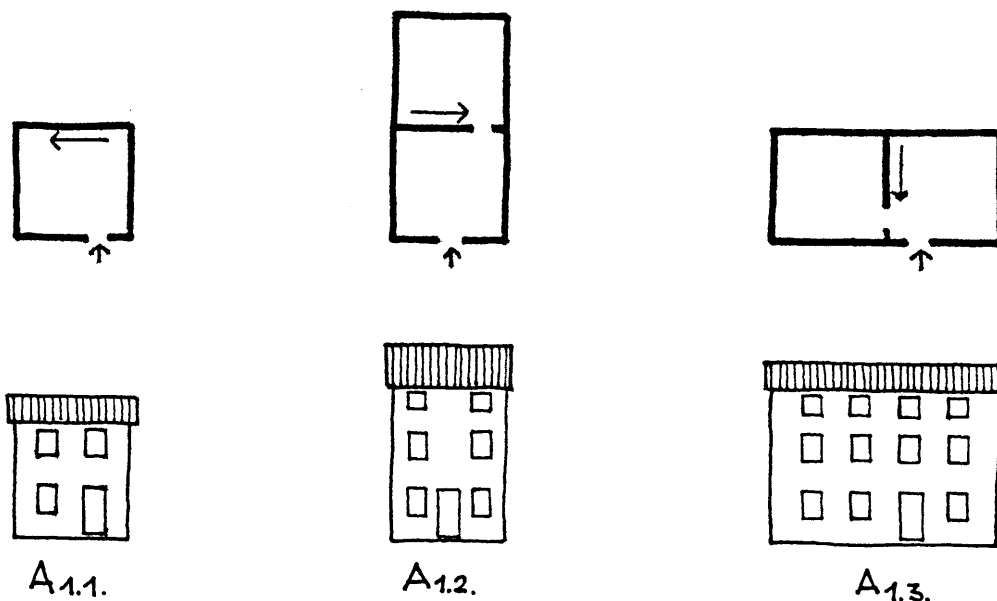
E' indubbiamente il tipo più diffuso sull'intero territorio comunale data la sua elementarità e la grande adattabilità a sviluppi e trasformazioni di vario genere. Nella versione più semplice, ad una sola cellula, può essere considerato elemento edilizio generatore di tutto l'insediamento: cellula

elementare di base dalla quale per successivi sviluppi ed aggregazioni si è progressivamente articolata la tipologia edilizia e la morfologia insediativa.

Queste sono le caratteristiche principali:

- numero dei piani: due (raramente tre piani) più un vano sottotetto;
- collegamenti verticali: con scala interna ad una rampa od a "L", disposta sul fondo della cellula abitativa;
- sezione organizzativa: tutto l'edificio è utilizzato come abitazione con zona giorno (cucina) al piano terreno e stanze da letto ai piani superiori. Il sottotetto può essere utilizzato indifferentemente come stanza da letto o deposito;
- prospetto: è caratterizzato dalla presenza di due finestre per piano allineate orizzontalmente e verticalmente. La porta può essere in posizione centrale, oppure decentrata al posto di una delle due finestre al piano terreno. I fori del sottotetto sono allineati verticalmente alle finestre sottostanti;
- elementi strutturali: i solai in legno sono impostati trasversalmente tra i due setti portanti in muratura di pietra;
- sviluppi: le possibilità di sviluppo comprendono il raddoppio in profondità (tipo A_{1,2}) ed il raddoppio in linea (tipo A_{1,3}) della cellula elementare;

SCHEMI - Tipi (A1)



TIPO (A2-A3) – Residenziale con vano scala

L'evoluzione del tipo precedente porta alla separazione della scala della cellula base e alla creazione di un vano adibito a questo scopo.

Le caratteristiche costruttive rimangono quelle precedenti, quello che cambia è la composizione del prospetto che nel tipo base risulta tripartito con allineamenti verticali ed orizzontali.

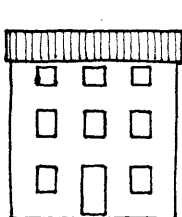
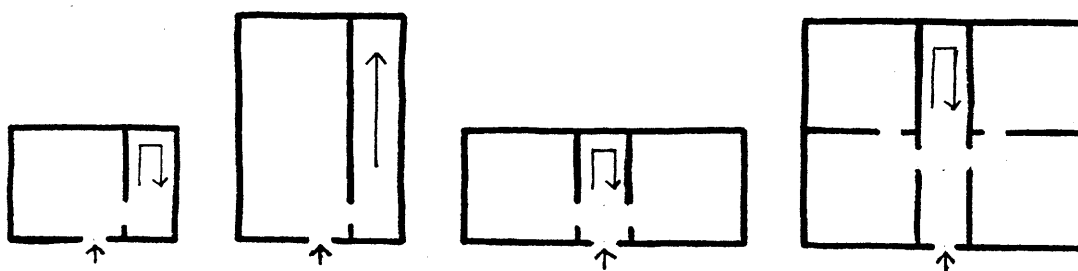
Anche in questo caso le possibilità di sviluppo comprendono il raddoppio in profondità (tipo A2.2) e il raddoppio in linea (tipo A2.3).

Il vano scala può essere posizionato in due modi diversi:

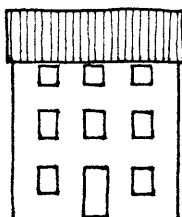
a - **in linea**. In questo caso esso avrà sia la funzione di distribuzione interna che quella di accesso all'edificio.

b - **in profondità**. In questo caso il vano scala posteriore avrà solo la funzione di distribuzione interna.

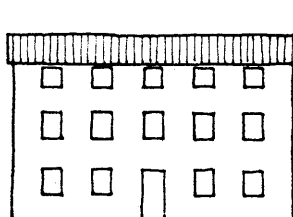
SCHEMI - Tipi (A2-A3)



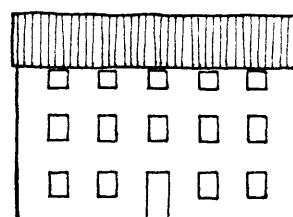
A2.1.



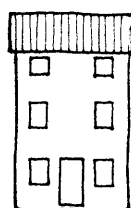
A2.2.



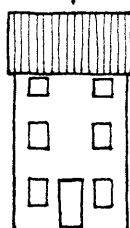
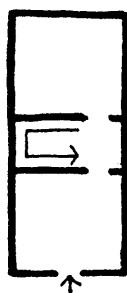
A2.3.



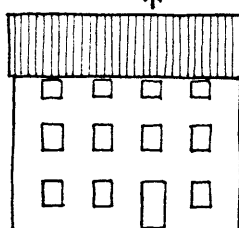
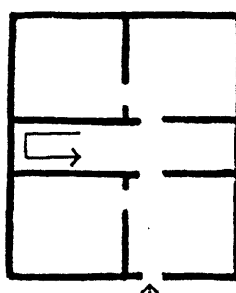
A2.4.



A3.1.



A3.2.



A3.3.

TIPO (B1) – Produttivo a blocco aperto

Si tratta del primo tipo di edificio con destinazione d'uso esclusivamente produttiva: stalla, fienile, deposito, ecc.

Il tipo a blocco aperto è senz'altro tra i più diffusi, poiché presenta un alto grado di flessibilità di impiego rispetto alle condizioni particolari della struttura edilizia di ciascuna corte.

Come già per il tipo residenziale l'elemento generatore è la cellula elementare quadrata la quale per successivi sviluppi sul fronte e in profondità produce tutta la gamma tipologica.

Le sue caratteristiche possono essere così schematizzate:

- numero dei piani: due (raramente tre) dei quali l'ultimo direttamente in sottotetto;
- collegamenti verticali: non esistono come elementi fissi. Vengono utilizzate solamente scale a pioli appoggiate esternamente sul fronte principale o sul retro.

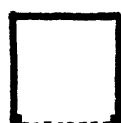
E' questa una delle caratteristiche fondamentali che contraddistinguono i tipi edilizi a destinazione d'uso produttiva e che contribuisce in misura notevole a configurare la peculiarità ambientale di tali edifici;

- sezione organizzativa: tutti i livelli ospitano funzioni legate all'attività produttiva agricola. Il piano terra può essere passante. Per questo motivo il tipo aperto è spesso usato come elemento di raccordo nella composizione edilizia delle corti.
- prospetto: è caratterizzato dalla presenza dominante dei vuoti ad ogni piano, dovuti alla totale mancanza di tamponature. Risulta perfettamente leggibile l'impianto strutturale;
- elementi strutturali: setti laterali e pilastri in muratura di pietrame o mattoni e solai trasversali in legno;
- variazioni: pur restando inalterate le caratteristiche fondamentali del tipo va segnalata una variazione significativa. Nelle aggregazioni a quattro, sei o più cellule il piano terra della fascia di fondo, corrispondente alla profondità di un

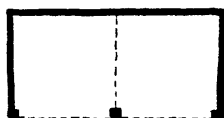
modulo, può essere tamponato ricavando uno spazio chiuso usato generalmente come stalla.

Questa fase rappresenta il massimo grado di sviluppo del tipo non a caso si ritrova nelle aggregazioni morfologiche più articolate come sono le "corti complesse".

SCHEMI - Tipi (B1)



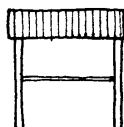
B1.1.



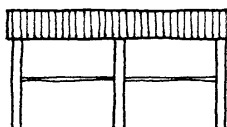
B1.2.



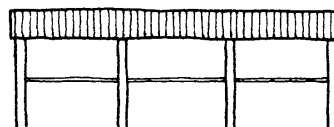
B1.3.



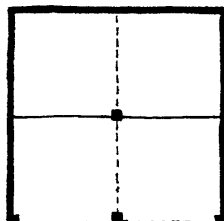
B1.4.



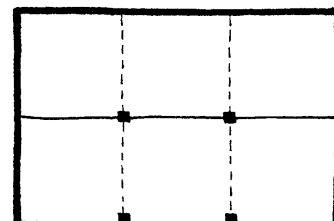
B1.5.



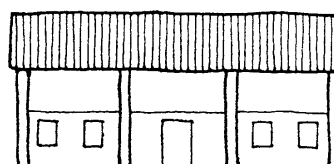
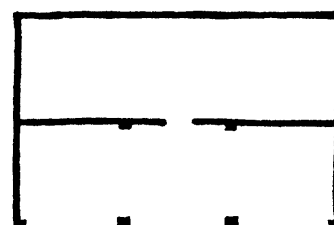
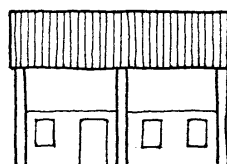
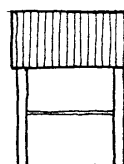
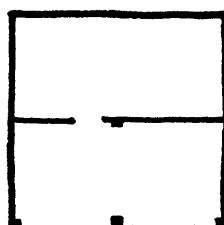
B1.6.



B1.7.



B1.8.



TIPO (B2)- Produttivo a blocco parzialmente chiuso

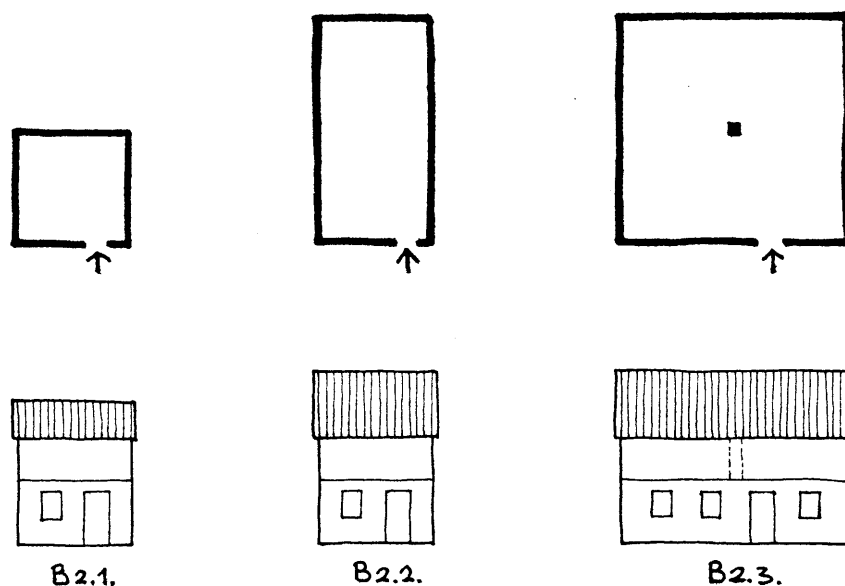
Tra i tipi di edificio a destinazione d'uso produttiva questo può essere considerato senz'altro più completo del precedente dal punto di vista funzionale. Esso, infatti, comprende, oltre ai consueti vani per fienile e depositi vari, un vano al piano terra utilizzato come stalla.

Anche in questo caso il raddoppio della cellula base in profondità e in linea determina lo sviluppo del tipo.

Le sue caratteristiche sono le seguenti:

- numero dei piani: due, quello in sottotetto è talvolta in doppia altezza;
- collegamenti verticali: disimpegnati esclusivamente da scale esterne a pioli;
- sezione organizzativa: stalla al piano terra, deposito o fienile al primo piano, fienile al secondo piano;
- prospetto: è caratterizzato dal vuoto del livello superiore privo di tamponature di alcun genere. La porzione di facciata chiusa al piano terra presenta una o due finestre, allineate alla porta in posizione laterale;
- elementi strutturali: solai in legno appoggiati a setti in muratura.

SCHEMI -Tipi (B2)



INTERVENTI EDILIZI - CRITERI PROGETTUALI

La classificazione tipologica è il tramite oggettivo tra l'analisi e la messa a punto delle scelte progettuali.

Tali scelte progettuali sono qui esposte sotto forma di criteri di intervento (o interventi-tipo) e di norme tecniche di attuazione. In tal modo il prontuario non fissa norme di intervento valevoli per casi specifici, ma cerca di fornire le norme particolari applicabili a ciascuna situazione-tipo.

Le categorie di intervento utilizzate sono quelle definite dall'art.3 del D.P.R. 380/2001. Esse sono:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

A queste si deve aggiungere la nuova edificazione.

Per ciascuna categoria di intervento sono poi specificate le operazioni possibili, dall'inserimento dei servizi igienici, al riordino distributivo, fino all'ampliamento dell'alloggio e alla nuova costruzione.

In particolare per le prime due categorie di intervento il Prontuario ha operato una semplificazione riconducendole entrambe alle operazioni di inserimento dei servizi igienici mancanti e di riordino distributivo, fermi restando in ogni caso i vincoli minimali previsti per ogni tipo edilizio classificato. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia sono contemplati e normati tre casi:

1. operazioni di riuso residenziale di edificio produttivo;
2. operazioni di estensione dell'alloggio in unità edilizia adiacente;
3. operazioni di addizione di blocco scale più servizi igienici.

Nel **primo caso** è ammessa la trasformazione dei fienili in abitazione nel rispetto di una serie di norme che consentono il mantenimento dell'aspetto esterno degli edifici ad uso produttivo.

Nel **secondo caso** sono proposte alcune modalità di aggregazioni funzionali all'estensione della zona giorno dell'alloggio o all'estensione della zona notte, fino all'ampliamento totale. Sono proposte alcune aggregazioni tipo.

Nel **terzo caso** viene normata la possibilità di ristrutturare l'alloggio ampliando con blocco scale e servizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova edificazione, sono ammessi nel rispetto delle norme generali dell'insediamento tradizionale. Vengono riprese e normate le caratteristiche planovolumetriche dell'esistente, proponendo un sistema modulare per case a schiera.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il Prontuario stabilisce alcuni vincoli fondamentali per gli edifici esistenti da rispettare nelle operazioni previste nel presente paragrafo.

Si tratta, in generale, del mantenimento dell'impianto tipologico originario, che si presta ad essere agevolmente rifunzionalizzato con operazioni di semplice inserimento interno del blocco servizi ed eventualmente rifacimento delle scale. La più ampia libertà è lasciata, invece, per l'organizzazione distributiva interna, fermo restando il fondamentale sviluppo dell'alloggio su piani diversi: duplex, triplex, con la zona giorno comunque sottostante alla zona notte.

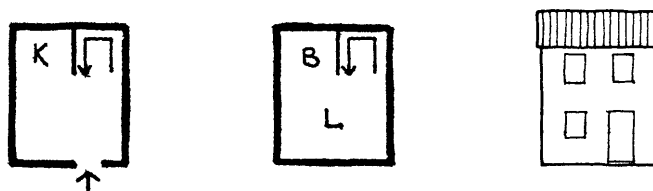
Ulteriori vincoli specifici riguardano il mantenimento e il ripristino degli elementi di facciata fortemente tipici e caratterizzanti l'edificio.

Tipo residenziale A1

Tipo edilizio monocellulare A1.1. Il riordino distributivo è realizzato recuperando, nella parte posteriore della cellula, lo spazio per l'inserimento del vano per il bagno e del blocco scale.

Al piano giorno, in corrispondenza del vano-bagno, può essere ricavata la parete attrezzata della cucina, utilizzando un'unica colonna di impianti.

Nessun'altra indicazione viene fornita per la distribuzione interna, per la quale è lasciata all'utente la più ampia possibilità di scelta.



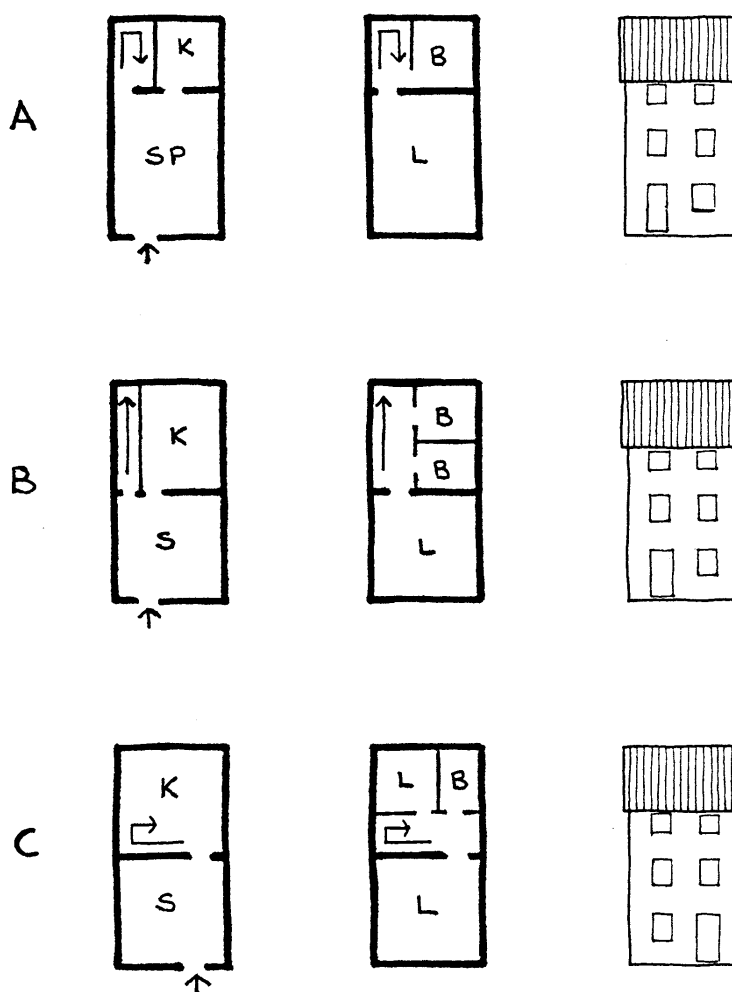
Tipo edilizio bicellulare in profondità (A1.2)

La ridistribuzione interna è ottenuta utilizzando la cellula posteriore per ricavare il vano scale e i servizi igienici. Sono state schematizzate tre soluzioni:

soluzione A: vano scala a doppia rampa a fianco della cucina al P.T.; ai piani superiori vano scala e servizi igienici;

soluzione B: in presenza di cellula posteriore più profonda è possibile risolvere la scala in un'unica rampa, ferme restando le indicazioni per i servizi igienici; risulta un vano posteriore più ampio al P.T. utilizzato a cucina;

soluzione C: la scala è disposta trasversalmente, e può essere anche a vista. Ai piani superiori consente di ricavare sul retro un altro vano oltre al bagno. E' comunque possibile realizzare la parete attrezzata della cucina in corrispondenza della colonna di impianti dei servizi.



Tipo edilizio bicellulare in linea (A1.3)

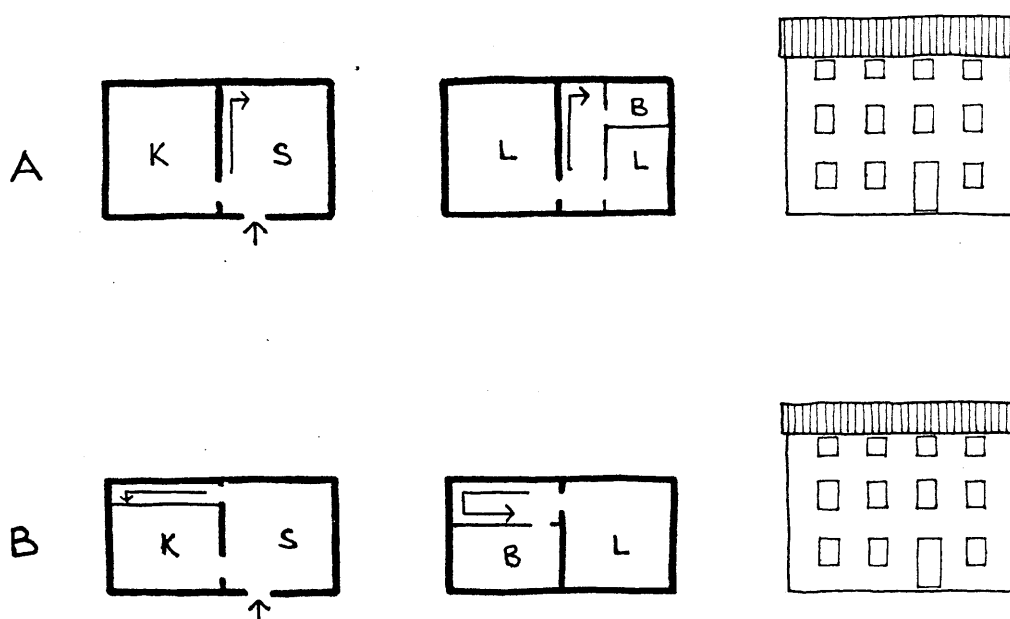
In questo caso l'intervento prevede sempre di utilizzare una cellula per il vano scala ed i servizi igienici.

Sono state previste due soluzioni:

soluzione A: la nuova scala ad una sola rampa è addossata al setto che separa le due cellule e consente di utilizzare al massimo lo spazio al P.T.. I servizi igienici sono collegati accanto alla scala sulla parete di fondo della stessa cellula, nella quale si ricava un altro vano;

soluzione B: in edifici di minori dimensioni è consigliabile ricavare la nuova scala sul fondo della cellula più piccola, utilizzando la parte anteriore per i servizi igienici.

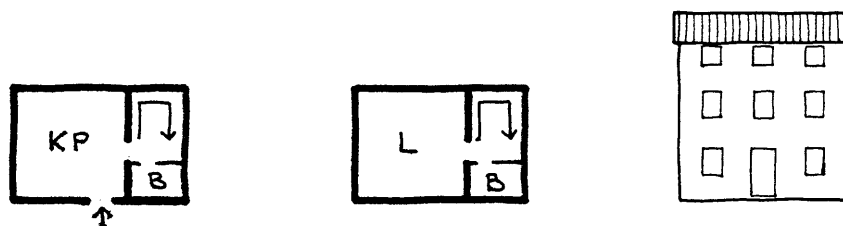
In entrambe le soluzioni la parete attrezzata della cucina può essere disposta in colonna con gli impianti del bagno.



Tipo edilizio residenziale (A2)

Tipo edilizio monocellulare A2

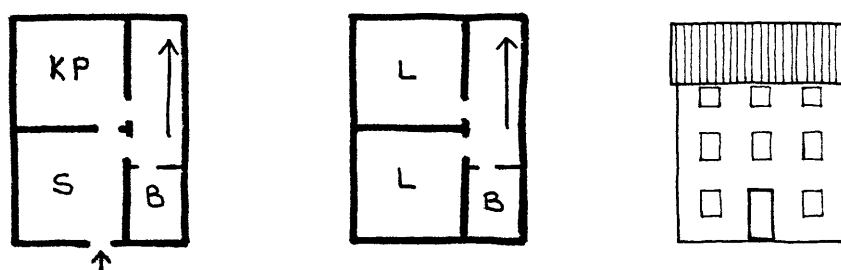
L'adeguamento di questo tipo avviene utilizzando il vano scala per inserire il blocco servizi ai vari piani. La cellula abitativa sarà utilizzata per la cucina - soggiorno al piano terra e per la zona notte ai piani superiori.



Tipo edilizio bicellulare in profondità A2.2

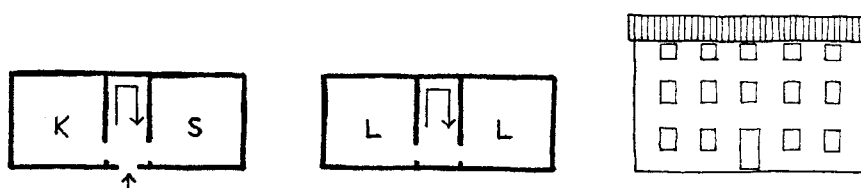
Anche in questo caso si deve utilizzare il vano scala per inserire il blocco servizi ai vari piani.

Le due cellule saranno utilizzate al piano terra per ricavare la cucina ed il soggiorno, ai piani superiori la zona notte.



Tipo edilizio bicellulare in linea A2.3

L'intervento deve lasciare inalterato il vano scala. Il blocco servizi va ricavato ai vari piani indifferentemente in una delle due cellule a ridosso del vano scala. La cucina va ricavata al piano terra in opportuna corrispondenza con i servizi posti ai piani superiori.

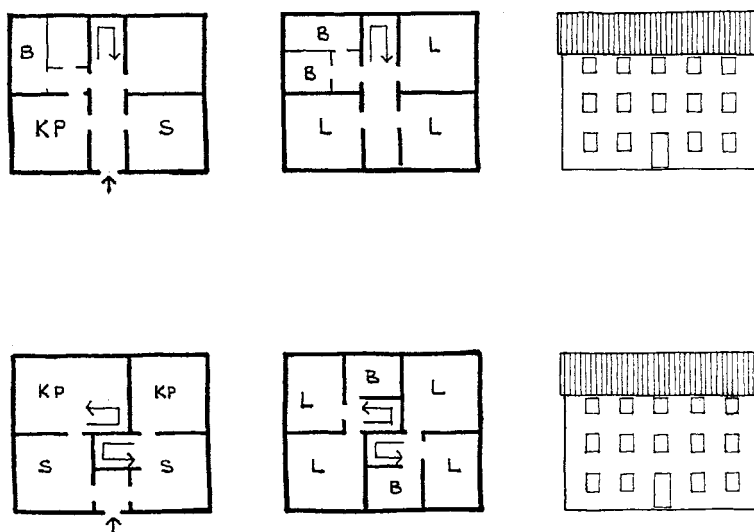


Tipo edilizio quadricellulare A2.4

Sono stati previsti due distinti interventi.

Nel primo intervento il tipo edilizio rimane inalterato con la riconferma della posizione e della struttura della scala. Il blocco servizi è ricavato nella cellula posteriore corrispondente alla cucina.

Nel secondo il tipo edilizio viene modificato. Si ricavano due alloggi in duplex utilizzando il modulo centrale della scala originaria per ricavare due nuove rampe accoppiate indipendenti ed i servizi igienici.



Per quanto riguarda i modi di intervenire nei tipi edilizi A3 essi possono essere ricondotti alle categorie di intervento già previste per i tipi A2.1,A2.3,A2.4.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Particolare attenzione è dedicata alla ristrutturazione dei fienili ad uso abitativo. L'operazione viene in linea di massima ammessa, sempre però nel rispetto di alcune prescrizioni fondamentali:

- il cambiamento della destinazione d'uso da produttivo a residenziale è ammesso solo qualora l'edificio non sia più effettivamente utilizzato in ogni sua parte per l'attività agricola;
- deve essere in ogni caso mantenuto inalterato il volume complessivo dell'edificio;
- l'andamento e la pendenza delle falde devono rimanere inalterati.

Delle considerazioni particolari vanno invece fatte sulle modifiche ammesse sull'aspetto esterno dei prospetti.

Poiché in genere i fienili si presentano come "contenitori" vuoti le cui caratteristiche tipologiche fanno riferimento sostanzialmente agli elementi esterni di facciata, cioè un'immagine di grandi vuoti rapportati in diversa misura ai pieni, si è ritenuto opportuno indicare modalità di intervento che in un certo modo rispettino tale immagine del tutto particolare. Di conseguenza nelle operazioni di ristrutturazione per uso residenziale, è necessario temperare le esigenze funzionali della nuova destinazione d'uso con le caratteristiche storiche ed ambientali così forti dei fienili.

Il criterio generale da adottare per restituire all'edificio trasformato l'immagine dei vuoti di facciata, è quello dell'arretramento del piano della nuova facciata rispetto al filo dei setti, permettendo in alcuni casi il tamponamento a filo esterno da realizzare però con strutture lignee o con serramenti di legno e vetro. Nel caso in cui la facciata originaria sia ad archi non è consentito il loro tamponamento e pertanto è possibile solo l'arretramento.

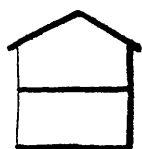
Per quanto riguarda l'organizzazione interna degli alloggi si propongono sistemazioni analoghe a quelle proposte per i tipi edilizi residenziali.

Rapporto vuoto pieno facciate – Sezioni tipo

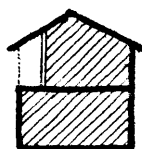
Stato di fatto

Progetto

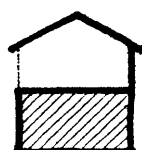
Progetto



TIP1: B1.1 - B1.2. - B1.3. - B1.4.



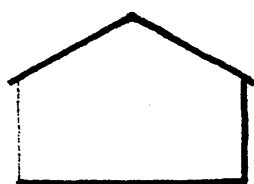
Nel livello superiore la tamponatura sarà realizzata in legno - vetro e dovrà essere arretrata di almeno 1,50 m. dal filo esterno.



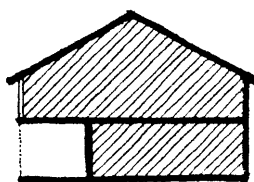
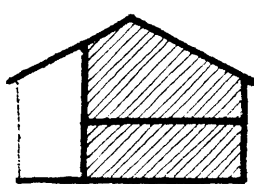
TIP1: B2.1. - B2.2. - B2.3.



Le modalità di intervento sono le stesse del caso precedente.

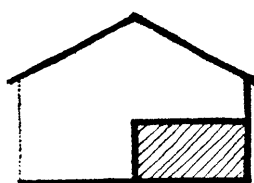


TIP1: B1.5. - B1.6.

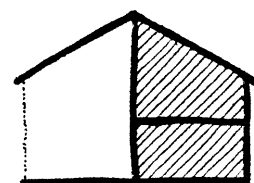


Nel 1° caso il tamponamento sarà fatto in muratura e dovrà essere realizzato in muratura e arretrato di almeno 3,5 metri. Nel 2° caso il tamponamento al P.T. sarà realizzato in muratura e arretrato di almeno 3,5 metri.

Il tamponamento al livello superiore potrà essere a filo esterno e dovrà essere realizzato in legno e vetro.



TIP1: B1.7. - B1.8.



L'intervento prevede il riutilizzo della stalla e il tamponamento in muratura della parte superiore. Il portico rimane inalterato.

Schemi di progetto

Tipo edilizio monocellulare (B1.1-B2.1)

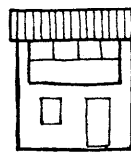
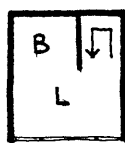
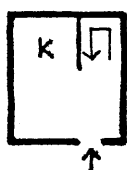
Esempio di ristrutturazione ad uso residenziale di fienile (B1.1) e/o di stalla con fienile sovrapposto (B2.1).

Il progetto è organizzato sostanzialmente come nei tipi edilizi monocellulari ad uso residenziale.

Al P.T. l'ingresso direttamente nella zona giorno con scala, aperta sul fondo a nicchia cucina.

Al piano superiore la zona notte con il bagno.

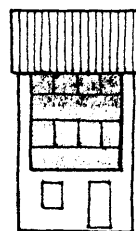
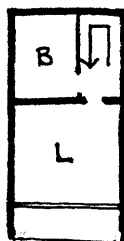
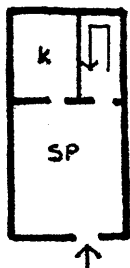
Nel prospetto l'immagine del vuoto, al piano superiore, del fienile è ottenuta con un tamponamento in legno ed un serramento su tutta la larghezza della facciata.



Tipo edilizio bicellulare in profondità (B1.4-B2.2)

La riutilizzazione di questi due tipi edilizi avviene riproponendo la stessa organizzazione interna dei tipi residenziali (A1.2). E' riproposto lo schema con scala a doppia rampa, cucina e soggiorno al piano terra, zona notte e servizi ai piani superiori.

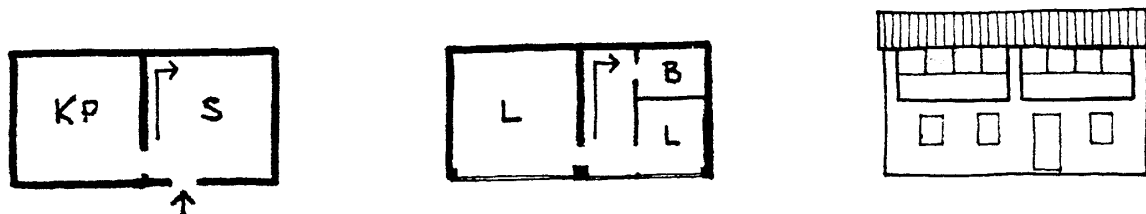
In prospetto è riproposto il vuoto del fienile tramite due logge aventi una profondità minima di m. 1,50. La tamponatura può avvenire tramite una struttura in legno e fasce finestrate.



Tipo edilizio bicellulare in linea (B1.2)

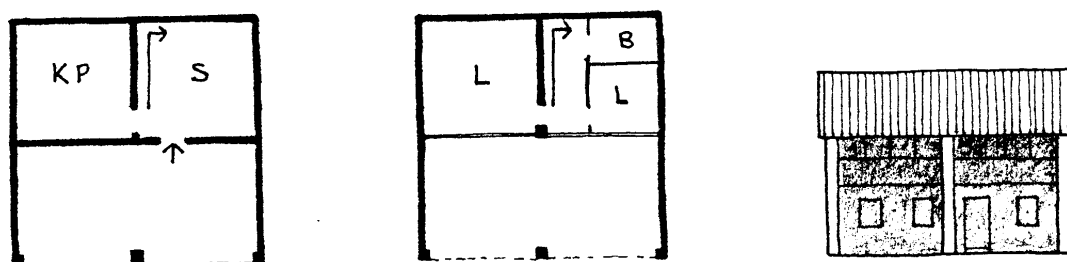
La ristrutturazione di questo tipo edilizio avviene con le stesse modalità dei casi precedenti, chiudendo in muratura il piano terra e tamponando, a filo, la parte superiore con una struttura in legno e con fasce finestrate.

L'organizzazione interna è la stessa proposta per il tipo residenziale A1.3.



Tipo edilizio quadricellulare con portico (B1.7)

Anche in questo caso l'intervento interessa sola la parte interna. Sia il volume che i prospetti rimangono inalterati. Viene conservato il grande portico a doppia altezza come segno caratterizzante l'immagine del tipo edilizio. L'organizzazione interna è uguale al tipo bicellulare in linea. Nel volume della stalla, al piano terra, viene ricavata la zona giorno e al piano superiore i servizi e le camere che si affacciano sul portico.

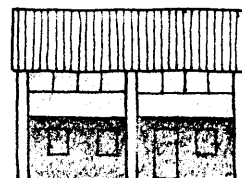
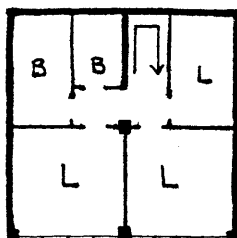
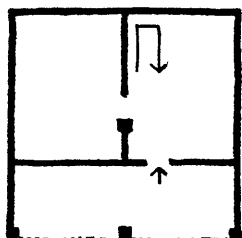


Tipo edilizio quadricellulare aperto (B1.5)

La trasformazione di questo tipo avviene con le stesse modalità applicate nei casi precedenti. Il piano terra viene arretrato ricavando uno spazio porticato. Al piano primo viene utilizzato tutto il volume a disposizione, con aggetto sopra il portico, tamponando a filo esterno con finestrate e una struttura in legno.

Si dovrà avere particolare attenzione nel lasciare in vista, sul prospetto, il pilastro centrale e i setti laterali.

L'organizzazione interna prevede un'ampia zona giorno al piano terra e la zona notte, con tre camere da letto, al primo piano.



INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AGGREGAZIONE DI UNITA' EDILIZIE

Le possibilità di aggregazione di unità edilizie adiacenti sono molteplici. Tra le svariate combinazioni possibili ne sono state scelte tre che rappresentano le aggregazioni tipo:

1. Aggregazione di due tipi monocellulari
2. Aggregazione di tipi monocellulari in profondità
3. Aggregazione di un tipo bicellulare residenziale con un tipo produttivo.

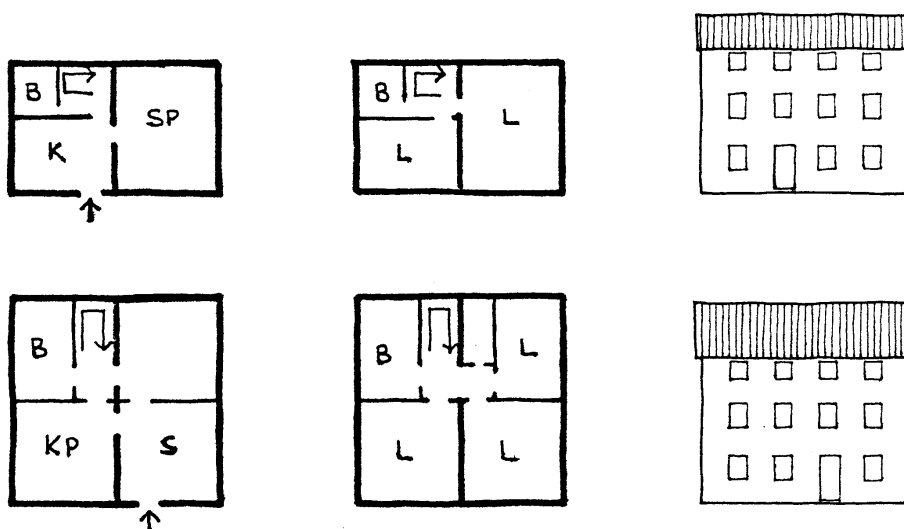
schemi aggregazioni 1 – 2

Gli interventi per la sistemazione e l'ampliamento dell'alloggio in unità edilizia adiacente sono riconducibili a quelli previsti per le operazioni di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

L'inserimento del blocco scale e servizi avviene in una sola delle due unità edilizia. Nel caso dei tipi edilizi monocellulari sul fondo della cellula; nel caso dei tipi edilizi bicellulari nella cellula retrostante.

In pratica, una volta realizzato l'accorpamento delle due unità edilizie, si interviene a livello distributivo analogamente ai tipi bicellulari in linea e quadricellulari, fatte salve le differenze di prospetto.

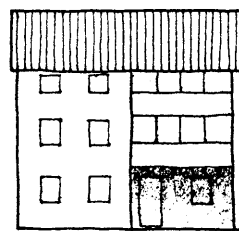
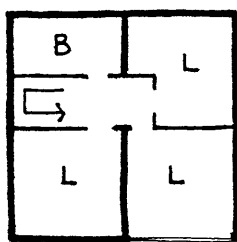
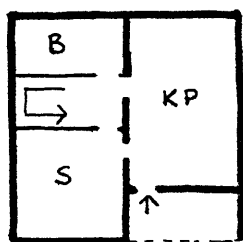
In ogni caso nelle operazioni di accorpamento di due unità edilizie vanno seguiti i criteri generali propri di ciascun tipo edilizio. Inoltre devono essere mantenuti inalterati i prospetti di ciascuna unità edilizia, fatti salvi gli ingressi al piano terra.



Schemi aggregazioni n. 3 – Tipo edilizio residenziale bicellulare con tipo edilizio produttivo.

In questo tipo di aggregazione una particolare attenzione deve essere posta alla composizione del prospetto. Va mantenuta la differenziazione delle due unità edilizie; in particolare quella produttiva viene evidenziata creando al piano terra il vuoto del portico e ai livelli superiori tamponando con fasce finestrate e una struttura in legno.

L'organizzazione interna dell'alloggio riprende quelle precedenti con il blocco servizi e scale ricavato nella cellula di fondo.



INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ADDIZIONE BLOCCO SCALE E SERVIZI IGIENICI

In alcuni casi, per recuperare un maggior spazio utile, può essere conveniente aggiungere il blocco scale più servizi alla cellula data, invece di ricavarli al suo interno.

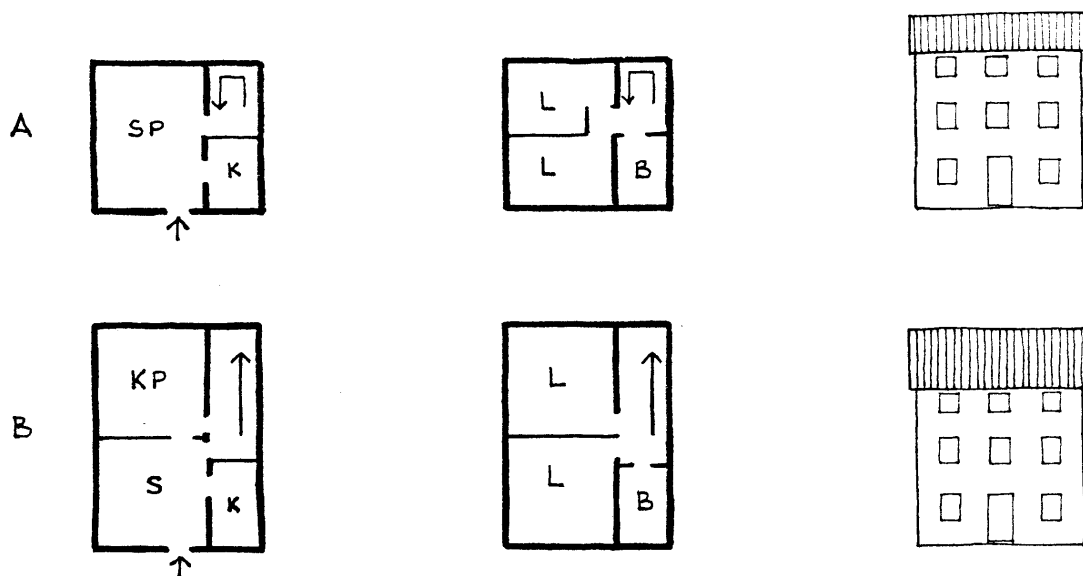
Questa operazione è prevista sia per i tipi monocellulari che per quelli bicellulari in profondità. In questa operazione deve essere rigorosamente rispettato l'allineamento con l'edificio preesistente; l'altezza dell'ampliamento deve essere uguale a quella dell'edificio preesistente, come la pendenza della falde del tetto.

L'ampiezza dell'ampliamento deve essere tale da consentire la ricomposizione della facciata secondo la scansione modulare della facciata preesistente.

schemi di ampliamento

Nei due schemi proposti l'addizione del blocco scale e servizi avviene tramite l'estensione del tipo edilizio di mezzo modulo, in modo tale da comporre il prospetto principale in una figura simmetrica.

L'organizzazione degli alloggi è simile nei due casi: al piano terra la parte preesistente è utilizzata come zona giorno; ai livelli superiori come zona notte. Nel tipo monocellulare è prevista una scala a due rampe posta sul retro e la colonna dei servizi (bagno - cucina) posta sul fronte. La stessa disposizione ha il tipo bicellulare, l'unica differenza è la scala ad una rampa.



INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

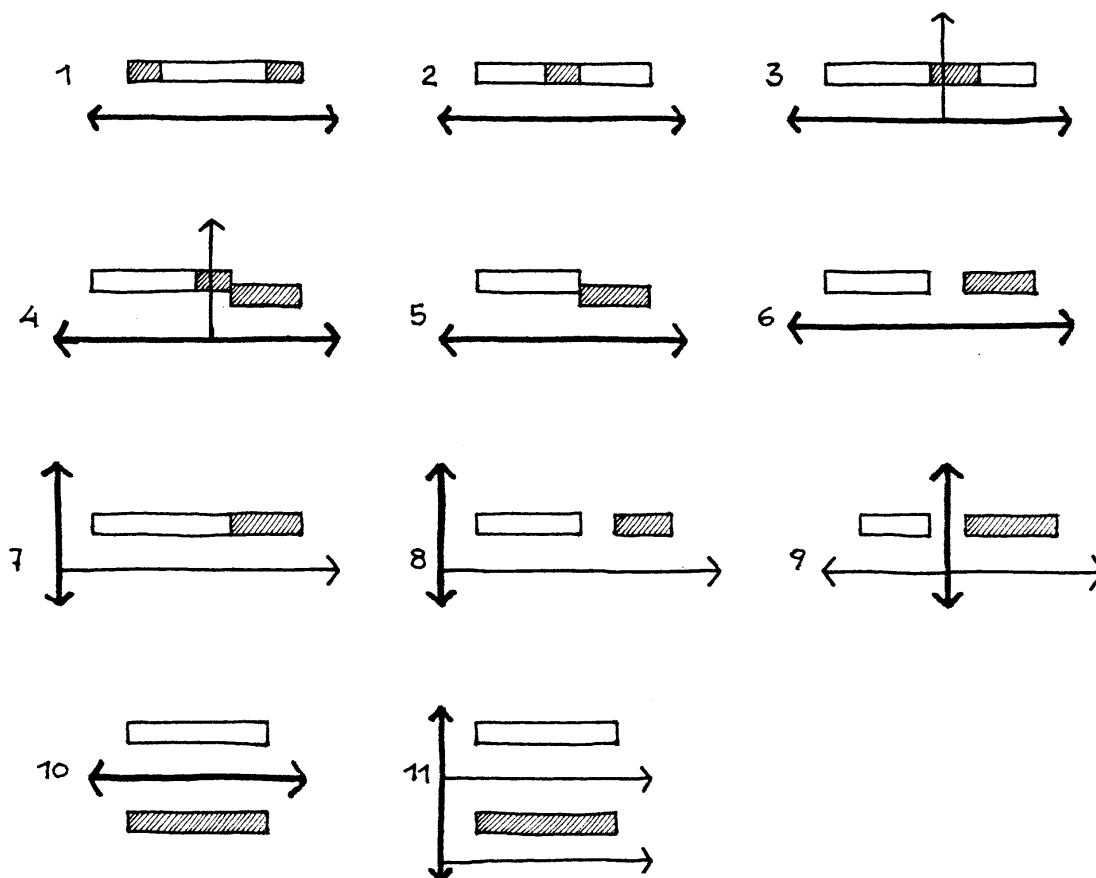
Le proposte per la nuova edificazione vanno nella direzione di riprendere e sviluppare i criteri e la logica dell'insediamento esistente evitando l'intrusione di elementi atipici in contrasto con l'ambiente.

Si è definita la tipologia insediativa di base delle corti: insieme di edifici aggregati serialmente in schiere, appoggiati a percorsi di impianto edilizio paralleli alle curve di livello.

Questa schematizzazione è applicabile soprattutto per l'insediamento della parte di territorio collinare, avendo invece la parte di pianura una logica insediativa in parte diversa. In questa zona il tipo insediativo è la "corte rurale chiusa", di forma quadrangolare e di dimensioni variabili. Essa costituisce una unità morfologica compiuta che difficilmente è suscettibile di ulteriori sviluppi, e in ogni caso male sopporta l'intrusione di nuovi edifici.

Gli interventi proposti, proseguendo nella logica dello sviluppo dell'insediamento tradizionale, riprendono il tipo insediativo della casa a schiera.

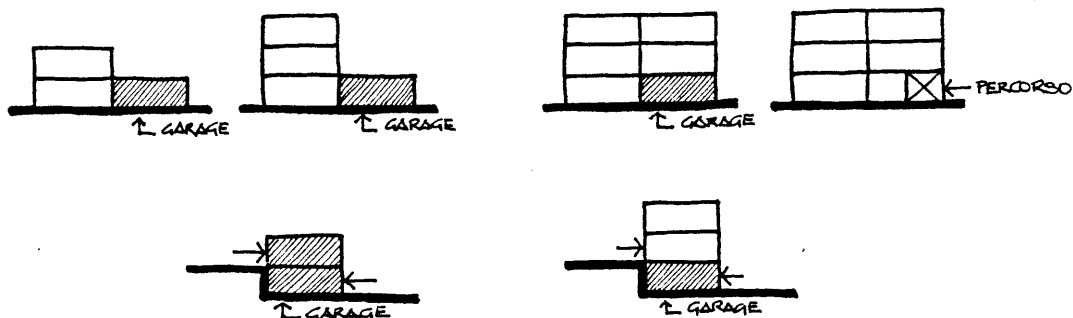
Schemi interventi nuova edificazione



Dagli schemi proposti si ricavano tre indicazioni:

1. sono preferibili nuove edificazioni in continuità con gli edifici esistenti, oppure ubicate in aree contigue ad edifici esistenti;
2. le dimensioni planimetriche dei nuovi edifici devono essere comparabili a quelle dell'edificazione preesistente nel luogo;
3. deve essere mantenuto il rapporto diretto tra percorsi ed edificio. Questo perché c'è continuità tra percorsi e spazio esterno agli edifici. Lo spazio esterno è spesso il prolungamento all'aperto degli spazi interni della casa o dell'edificio rurale. La continuità spaziale va mantenuta vietando qualsiasi forma di recinzione o di intervento che isoli gli edifici ed il loro intorno dal contesto.

L'edificazione modulare delle schiere si presta ad essere adattata a situazioni diverse. Si presentano indicativamente alcune sezioni organizzative possibili ottenute con edifici monocellulari o bicellulari.

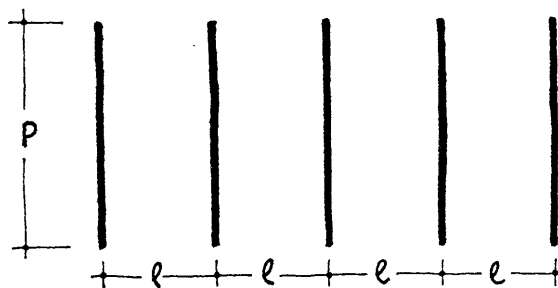


Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'impianto strutturale tradizionale. Esso è costituito da un'aggregazione di moduli base le cui dimensioni hanno un campo di variazione sufficientemente ampio per fare fronte a molteplici esigenze.

La struttura oltre che a setti portanti potrà essere realizzata anche con pilastri. Gli alloggi saranno poi ricavati, a seconda delle necessità, in moduli singoli o per loro aggregazione.

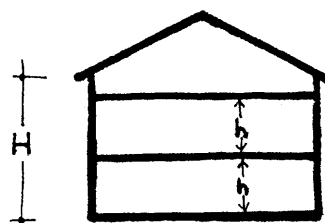
$l = \text{da m. 4,50 a m. 6,00}$

$P_{\text{max}} = \text{m. 11,00}$



$H = \text{m. 2,70}$

$H_{\text{max}} = \text{m. 7,00}$



Annessi rustici

Un accenno va fatto alle modalità da seguire nell'edificazione di nuovi annessi rustici.

I criteri sono gli stessi adottati per l'edilizia residenziale: elementi singoli o modulari disposti serialmente a schiera seguendo le linee di livello.

Gli edifici devono avere dimensioni contenute con altezza massima di gronda di m. 3 e tutti a doppia falda inclinata con copertura in coppi. Il tipo edilizio di riferimento è il "B" nella versione elementare B1.1e nei suoi sviluppi B1.2 e B1.3.

Il prospetto principale dovrà rimanere aperto, eventuali sue chiusure dovranno essere effettuate con strutture o portoni in legno.

CARATTERI COSTRUTTIVI

Le indicazioni di cui al presente testo vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti del territorio agricolo; si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi; caratteristiche diverse da quelle indicate sono pertanto ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.

A) EDIFICI ESISTENTI

A.1. **Murature portanti**

Sono ammessi tutti gli interventi di risanamento statico o di ripristino, di risarcitura, di parziale integrazione e quant'altro necessario per il recupero del manufatto murario preesistente. Nelle operazioni di cuci e scuci o comunque di risanamento e integrazione muraria va privilegiato l'uso di mattoni pieni, semipieni o bimattoni in laterizio, nonché pietrame o ciottoli nei muri con prevalenza di tali materiali. Negli ampliamenti è anche consentito l'uso di blocchi in laterizio alveolare. Le murature in ciottolame, misto o no con listature in mattoni, sono sottoposte a tutela; gli eventuali interventi di consolidamento o integrazione vanno eseguiti con le migliori tecniche esecutive salvaguardando in maniera specifica l'aspetto originale del paramento esterno; eventuali rinforzi statici vanno tutti eseguiti dall'interno.

A.2. **Coibentazioni**

E' ammesso l'impiego di tutte le tecniche di intervento applicabili dall'interno. E' invece escluso l'impiego di tecniche "a cappotto" o altre applicazioni di rivestimenti dall'esterno che possono alterare l'aspetto originario dell'edificio.

A.3. **Cornicioni**

Eventuali nuove cornici o ripristini di porzioni degradate dovranno riprendere il profilo e lo sviluppo dell'esistente ed impiegare gli stessi materiali. Per sagomature intonacate è ammesso l'uso del calcestruzzo intonacato purché riprenda le identiche profilature preesistenti.

Per ripristini o integrazioni di cornici in pietra o tufo va privilegiato l'impiego di nuovi conci dello stesso materiale e disegno di quelli originali; eccezionalmente è ammesso l'impiego di pietra artificiale realizzata con impasti utilizzando inerti macinati provenienti dall'uso degli identici materiali lapidei.

A.4. *Marcapiani, davanzali, contorni di porte e finestre*

Valgono i principi già espressi al punto A.3.

A.5. *Intonaci*

Le superfici murarie esterne vanno, di norma, intonacate; sono ammessi paramenti a faccia vista in laterizio o pietra nei casi di preesistenza originaria accertata e documentata.

Tutti gli intonaci saranno realizzati con malte di calce.

Per impieghi esterni particolari è ammesso l'uso di malte pietrificanti a base di calce e grassello con inerti di polvere di marmo, ovvero di coccio pesto o analoghi impasti.

A.6. *Tinteggiature esterne*

Le tinteggiature debbono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio veronese; i singoli interventi, ove riguardino inserimenti di aggregati edificabili, vanno sempre armonizzati con l'insieme preesistente, anche per quanto riguarda separazioni di proprietà di edifici contigui o in linea.

Le tinteggiature dovranno rispettare le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili.

Sono da escludere pitture a legante acrilico; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati.

In ogni caso gli interventi di tinteggiatura esterna sono soggetti, come tipologia e colore, a preventiva autorizzazione Comunale.

A.7. *Grigliati in mattoni di cotto*

Sono così definiti i tamponamenti esterni in mattoni di cotto a carattere ornamentale o di aereazione, presenti sugli annessi rustici e a volte anche sugli edifici civili; sono realizzati con strutture murarie discontinue che non assolvono

in genere funzione portante e possono concorrere solo limitatamente alla stabilità strutturale dell'edificio.

E' prevista la conservazione e/o il ripristino di tali elementi e non ne è consentita la demolizione o la sostituzione con serramenti di alcun tipo; ne è ammissibile il totale rifacimento con elementi moderni in trafilato di cotto.

All'interno i grigliati possono essere tamponati con vetrate o murature, nel caso di recupero dei locali retrostanti.

A.8. Tetti e manti di copertura

Non è consentita la realizzazione o trasformazione di tetti diversi dalle forme originarie. Non è consentita la realizzazione di tetti piani se non per il caso di corpi aggiunti utilizzati a terrazza praticabile.

La pendenza delle falde va mantenuta salvo eccezionali ragioni di carattere tecnico (es. grave carenza rispetto alle pendenze normali). In caso di rifacimento o rimaneggiamento dei manti vanno reimpiegati i preesistenti coppi recuperabili almeno per le "coperte".

Le strutture lignee vanno mantenute ed ove necessario rafforzate mediante opportuni interventi integrativi di stabilità, ancora in legno o in acciaio. Nel caso di copertura in gravi e documentate condizioni di degrado strutturale sono consentiti interventi generali di sostituzione usando sempre il legno opportunamente trattato (impregnazioni antimuffa, antibatteri e/o ignifughe). L'uso del legno lamellare o dell'acciaio è limitato a casi eccezionali. I manti di copertura consentiti sono quelli in coppi di cotto tradizionale eventualmente nelle tipologie anticate o fiammate.

A.9. Lattonerie

Le lattonerie saranno in rame o in lamiera di acciaio zincato preverniciato. La forma delle grondaie deve essere quella tradizionale a profilo rotondo. Analogamente dicasi per i discendenti pluviali.

A.10. Comignoli e sfiati

Per il restauro o il rifacimento delle torrette di camino è prescritto il rispetto delle forme tradizionali originarie. La realizzazione corrente è in mattoni intonacati.

Gli sfiati dei servizi vanno raggruppati e ricompresi in torrette analoghe a quelle di camino.

E' comunque vietato l'impiego di comignoli o sfiati realizzati in prefabbricato di calcestruzzo, in fibrocemento, laterizio trafilato, acciaio inox e simili.

A.11. Abbaini - Finestrature in falde di tetto

Non è ammessa la costruzione di nuovi abbaini per l'illuminazione di vani sottotetto fatto salvo il ripristino di eventuali manufatti originari esistenti o documentati. E' ammesso l'uso di serramenti in falda (tipo velux) nel numero minimo necessario a garantire l'aeroilluminazione dei vani di sottotetto in relazione al loro utilizzo.

A.12. Loggiati

Sono così definiti gli spazi delimitati da pilastrate archivoltate o architravate, compresi in unità edilizie abitative, aperti da un solo lato e posti sul piano di una muratura d'ambito.

Tali elementi sono soggetti a tutela e salvaguardia e la loro integrità tipologico-formale deve essere preservata.

Gli interventi ammessi per eventuali ripristini sono quelli previsti per le murature esterne (v. A.1.).

Le loro eventuali soffittature originarie in moraletti e ad assito in legno vanno mantenute ed ove necessario ripristinate con gli stessi materiali e forme delle esecuzioni originarie.

Interventi di ripristino o anche di sostituzione dei pavimenti dei loggiati vanno fatti con gli stessi materiali della soluzione originaria ovvero ricorrendo all'ammattionato di cotto "a mano", o a lastre in pietra locale, in mix a disegno di entrambi i materiali o in palladiana di marmo a disegno od in veneziana.

In caso di presenza di preesistenti loggiati, chiusi successivamente con tamponature murarie, va ripristinata ove possibile la primitiva realizzazione ed ove non possibile va quantomeno resa leggibile la archivoltatura originaria.

A.13. Portici

Sono così definiti gli ambiti al piano terreno interessati da pilastrature archivoltate o architravate aperte su due o tre lati.

Tali portici costituiscono elemento altamente caratteristico dell'edilizia rurale (sia abitativa che di annessi rustici) e vanno quindi tutelati preservandone la integrità tipologico-formale.

Si richiama quanto detto per i loggiati; nelle pavimentazioni è ammesso anche l'uso degli acciottolati.

Nel caso che i portici preesistenti risultino occlusi mediante superfetazioni murarie queste saranno attentamente rimosse per ricostituire l'aspetto originario dell'immobile; ove tuttavia i porticati occlusi risultino utilizzati come vani abitabili dell'alloggio esistente ne dovranno essere resi leggibili ed identificabili gli archivolti i piedritti e/o pilastri, della fronte esterna.

Qualsivoglia intervento di restauro o ristrutturazione dei volumi interni al corpo di fabbrica munito di porticati esterni liberi dovrà comunque salvaguardare la forma architettonica del porticato esistente. L'intervento quindi dovrà essere limitato a volumi opportunamente arretrati rispetto al piano della facciata esterna porticata.

A.14. Poggioli, terrazze, pensiline, balconate

Tali elementi non costituiscono in genere elemento nè funzionale nè decorativo della tradizionale edilizia rurale veronese. Possono essere presenti come elementi originali in unità edilizie padronali o signorili ed in tal caso costituiscono oggetto di tutela e salvaguardia: pertanto la loro integrità formale e tipologica deve essere preservata.

Nel caso siano presenti poggioli ed in genere sporti aggiunti in epoche successive all'origine della costruzione, che costituiscano deterioramento della facciata, essi vanno rimossi.

A.15. Serramenti di finestre. Oscuri

I serramenti di finestra dovranno essere in legno, normalmente a due ante, con due o tre specchiature per anta, verniciato con colori a smalto tradizionalmente chiari, intonati con la colorazione della superficie intonacata.

La chiusura esterna dovrà essere con oscuri in legno a due ante, incardinati sulla spalla muraria o sul contorno in pietra. Anche per gli oscuri va prevista la verniciatura a smalto, preferibilmente nei toni di colore verde scuro o marrone scuro.

E' vietato l'uso di serramenti in alluminio anodizzato o l'uso di tapparelle. E' pure vietato l'uso di "controfinestre" a filo muro esterno anche se con funzione di isolamento termico.

Eventuali presenze di tali serramenti nel fabbricato esistente vanno rimosse e sostituite come detto ai commi precedenti.

A.16. *Porte, portoni, passi carrai*

Tutti gli accessi dell'edificio, anche se ne risultasse consentibile la modificazione o l'ampliamento, per inderogabili ragioni di funzionalità, rispetto al preesistente, dovranno rispettare le tipologie tradizionali del territorio rurale veronese.

Le chiusure dovranno essere in legno verniciato colorato come detto al punto precedente.

Eventuali esistenti serramenti in alluminio anodizzato, tapparelle, serramenti aggiunti a filo esterno muro vanno rimossi e sostituiti con serramenti aventi caratteristiche di cui ai commi precedenti.

A.17. *Vetrine*

Nel caso di preesistenza di aperture a livello stradale in unità abitative od attività commerciali preveda l'utilizzo commerciale di talune unità, le vetrine dovranno essere realizzate a disegno semplice, poste sul piano delle restanti finestrature, realizzate in ferro o in legno e verniciate a smalto colorato come i restanti serramenti. Nel caso di nuovo possibile inserimento di vetrine nell'immobile esistente, le dimensioni, forma e posizione non dovranno contrastare con l'ordine delle forometrie di facciata esistenti; le dimensioni non dovranno superare i m. 2.00 x 2.50 h. Non sono ammesse vetrine poste d'angolo sull'edificio; non è ammesso il rivestimento di piedritti e architravi con materiali di finitura estranei al carattere dell'edificio.

A.18. *Alberature e siepi*

Gli interventi per la creazione o l'integrazione del verde privato sono indirizzati dalle presenti Norme verso il perseguimento di obiettivi di qualità paesaggistica e naturalistico-ambientale. In tal senso, a titolo di indirizzo, si propone il

seguente elenco di specie consone alle condizioni fitoclimatiche locali, suddivise per ambiti territoriali omogenei. Oltre a tali specie, possono esserne introdotte altre che, per motivazioni estetiche e storiche, rientrano ordinariamente nella composizione di parchi e giardini storici.

AREA COLLINARE

Specie arboree:

Acer campestre (acero)
Castanea sativa (castagno)
Celtis australis (bagolaro)
Fraxinus ornus (orniello)
Ostrya carpinifolia (carpino nero)
Quercus ilex (leccio)
Quercus pubescens (roverella)
Quercus cerris (cerro)
Quercus petraea (rovere)
Taxus baccata (tasso)

Specie arbustive:

Acer campestre (acero)
Berberis vulgaris (crespino)
Cercis siliquastrum (albero di Giuda)
Cornus mas (corniolo)
Cornus sanguinea (sanguinello)
Corylus avellana (nocciolo)
Cotinus coggygria (scotano)
Ligustrum vulgare (ligustro)
Viburnum lantana (viburno)
Viburnum opulus (pallon di maggio)

AREA PLANIZIALE

Specie arboree:

Acer campestre (acero)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Celtis australis (bagolaro)
Fraxinus ornus (ornello)
Fraxinus excelsior (frassino)
Quercus robur (farnia)
Quercus petraea (rovere)
Tilia cordata (tiglio selvatico)
Tilia platyphyllos (tiglio nostrano)
Taxus baccata (tasso)
Ulmus minor (olmo)

Specie arbustive:

Berberis vulgaris (crepino)
Corylus avellana (nocciolo)
Cornus mas (corniolo)
Cornus sanguinea (sanguinello)
Ligustrum vulgare (ligustro)
Viburnum lantana (viburno)
Viburnum opulus (pallone di maggio)

ZONE IN PROSSIMITÀ DI CORSI D'ACQUA O RISORGIVE

Specie arboree:

Alnus glutinosa (ontano nero)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Fraxinus angustifolia (frassino ossifillo)
Fraxinus excelsior (frassino)
Populus alba (pioppo bianco)

Populus nigra (pioppo nero)

Salix alba (salice bianco)

Specie arbustive:

Alnus glutinosa (ontano nero)

Salix cinerea (salice grigio)

Salix eleagnos (salice ripaiolo)

Salix triandra (salice da ceste)

Salix caprea (salicone)

Salix purpurea (salice rosso)

Salix viminalis (vimine)

Sambucus nigra (sambuco)

B) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

B.1. Edifici di nuova costruzione

L'obiettivo della presente normativa è quello di conservare i caratteri del paesaggio costruito così come pervenutoci, evitando ulteriori compromissioni e provvedendo, per quanto ancora possibile, al recupero del patrimonio paesaggistico, naturale e antropico residuo.

Il principale criterio informatore da seguire per la progettazione o ampliamento dei nuovi edifici è quindi quello della continuità-integrabilità con il "costruito storico".

Nell'intento di evitare eccessive rigidità e di consentire la libera espressione delle capacità progettuali dei progettisti, si indicano alcuni punti da tenere presenti nella progettazione dei manufatti.

Il criterio della continuità-integrabilità comporta che si debba evitare per prima cosa che i nuovi edifici presentino caratteristiche planivolumetriche eccessivamente difformi da quelle tradizionali (piante irregolari o eccessivamente frastagliate, altezze troppo ridotte o eccessive, ecc.).

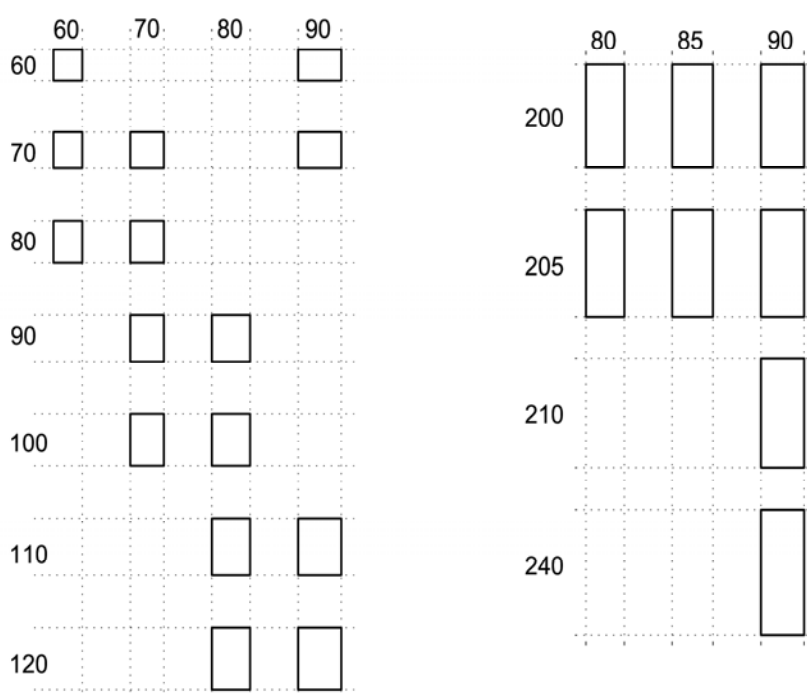
Un secondo punto da mettere in evidenza è la necessità che i nuovi edifici (come pure gli ampliamenti) non presentino una morfologia che si distacchi eccessivamente da quella tradizionale: ciò significa, per esempio, che la forma delle coperture, elemento percettivamente assai "forte", sia limitata ai tipi a falde o a padiglione con sporgenze ridotte, così frequenti nel paesaggio locale, e quindi sono da evitare le coperture piane e le falde sfalsate.

E' opportuno richiamare l'attenzione sull'appropriato rapporto tra pieni e vuoti che deve risultare nelle diverse fronti degli edifici. Il richiamo non comporta un eccesso di limitazione, data la grande ricchezza di esempi cui rifarsi (finestrature fitte o rade, ampî porticati o loggiati, ecc.) ma intende evitare l'introduzione di elementi costruttivi esogeni non necessari e comunque tali da costituire un pesante fattore di disturbo visuale, per cui a titolo orientativo si propongono alcune indicazioni:

B.1.1. Rapporti dimensionali delle forature

Dall'analisi delle dimensioni ricorrenti dei fori (finestre e porte) negli edifici esistenti si possono ricavare due matrici delle dimensioni consigliabili per le finestre e le porte nella composizione degli edifici nuovi o totalmente ristrutturati.

Dimensioni tipo dei fori finestra Dimensioni tipo dei fori porta



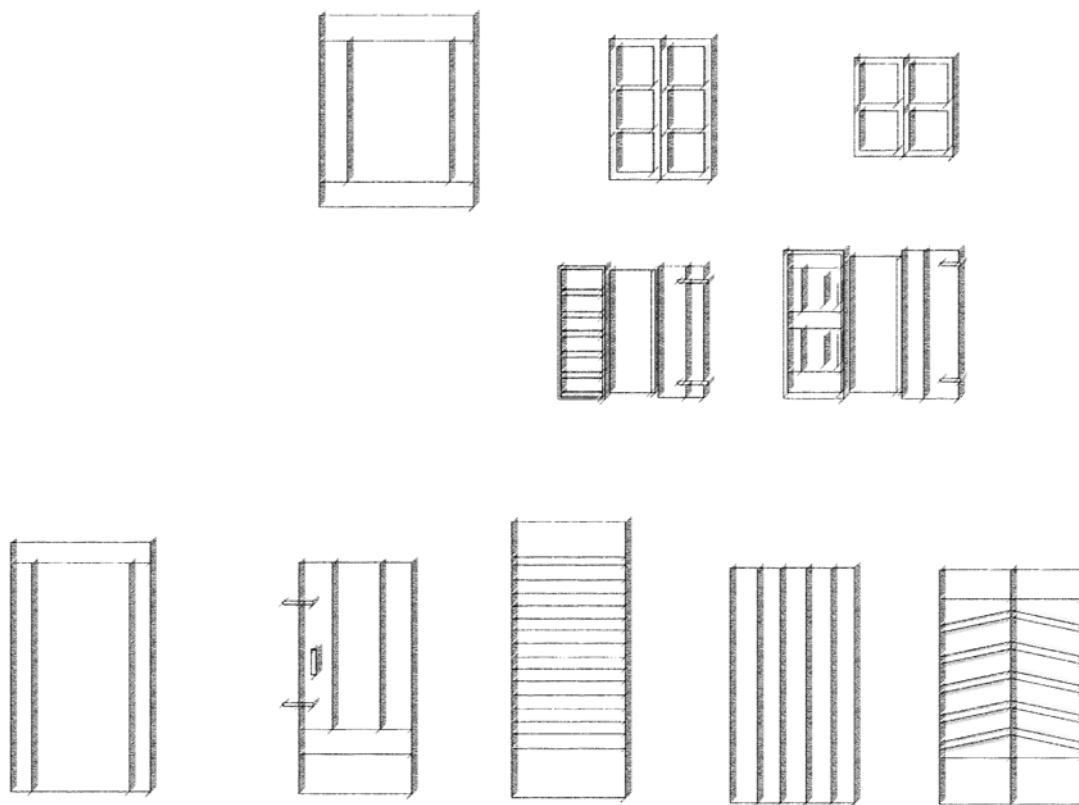
B.1.2. Tipi di finestre e porte

Dal punto di vista tecnico si consiglia quasi esclusivamente un unico sistema e cioè il foro finestra o porta con contorno in pietra o tufo o intonaco a rilievo a sezione quadrata con lato compreso tra 15 e 18 cm. Solo per le aperture degli annessi rustici non viene in genere usato un contorno e la finitura è ad intonaco. Il contorno deve sopravanzare di circa 2 cm. il filo dell'intonaco.

Gli oscuri, sempre in legno, sono esterni con sistema normalmente a due battenti e cardini inseriti nel contorno; le tavole esterne sono preferibilmente lavorate verticalmente.

Vanno usati colori di alcune tonalità di verde (verde scuro, verde oliva, verde muschio) e del marrone. Il serramento interno è a due ante con due o tre specchiature per anta. Va realizzato esclusivamente in legno, non è ammesso il doppio serramento a filo esterno di alcun genere.

Finestre e Porte



B.1.3. Composizione delle facciate

Nella composizione delle facciate si porrà cura particolare nell'osservanza dei criteri generali di "continuità-integrabilità" accennati al punto B.1. Di conseguenza andranno particolarmente tenuti presenti i tradizionali rapporti di foratura nelle varie fronti, la sobrietà dell'impianto volumetrico, l'opportunità di evitare elementi aggiuntivi od accessori di particolare evidenza.

Inoltre è necessario porre giusta attenzione al peso che assumono, nel paesaggio, anche colori e finiture degli edifici. La percezione dei fattori cromatici rappresenta infatti uno degli elementi determinanti per stabilirne la

“gradevolezza”; di qui la necessità che il rapporto tra nuovi e vecchi edifici così come quello tra le parti degli edifici (pareti, finestre, accessori, ecc.) sia attentamente e correttamente studiato.

In particolare si danno le seguenti indicazioni:

- La tinteggiatura preferibilmente sarà con colori a base di calce o ai silicati.
I colori da adoperare sono preferibilmente quelli della gamma dei gialli pallidi (paglierino), dell’ocra, dei rossi ed anche il verde Verona. Sono da escludere le tinteggiature a base acrilica.
- Gli intonaci saranno a base di calce; sono da escludere rivestimenti plastici o graffiati di qualsiasi genere.
- Le murature faccia vista sono ammissibili impiegando mattoni a finitura non levigata o lucida, trattando le fughe con malte a base di calce idraulica naturale.
- Per le tinteggiature esterne si richiama comunque quanto contenuto nell’ultimo capoverso del precedente punto A6.

B.1.4. - Annessi rustici, ricovero animali; fabbricati accessori

Un accenno va fatto alle modalità da seguire nell’edificazione di nuovi annessi rustici o fabbricati accessori.

I criteri sono gli stessi adottati per l’edilizia residenziale: elementi singoli o modulari disposti serialmente a schiera e per le aree di collina seguendo le linee di livello.

I tetti saranno a doppia falda con copertura a coppi; è escluso l’uso di tetti piani e di manti di copertura in lamiera o fibrocemento, o guaine bitumate o simili.

B.1.5. - Richiami particolari

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sembra comunque opportuno richiamare alcuni criteri già in più punti sottolineati e che possono essere così riassunti:

- gli intonaci siano sempre a base di calce;
- non vengano usati rivestimenti plastici e coloriture a base acrilica;
- i serramenti non siano a filo esterno delle murature perimetrali;
- siano esclusi serramenti in anodizzato e tapparelle avvolgibili;

- le ringhiere ed inferriate siano di disegno tradizionale;
- le falde della copertura abbiano pendenza normale (comprese tra il 24 ed il 40%) con esclusione di falde sfalsate;
- il muro di copertura sia in coppi di tipo tradizionale;
- canali di gronda e pluviali abbiano profilo tondo;
- i comignoli e teste di camino abbiano forma tradizionale;
- le sporgenze e larghezze di eventuali balconi e poggioli, nonché quelle di gronda, siano contenute, in proporzione alle dimensioni delle facciate.