

MARTELLAGO

Comune di

Procedimento

Variante n. 3 al Piano degli Interventi

Responsabile: arch. Nadia Rossato

Procedura

Variante urbanistica ai sensi dell'art. 48ter della LR 11/2004

Fase

Adozione delibera C.C. n. del

Elaborato

Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

Sindaco: Andrea Saccarola
Assessore all'Urbanistica: Luca Faggian
Segretario Generale: Pierfilippo Fattori
Responsabile procedimento: Nadia Rossato
Responsabile Edilizia Privata: Denis Corò
Progettista: Antonio Buggin



Data

Luglio 2020

Revisione

Versione: 1 Revisione: 0

PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 1 - Caratteristiche tipologiche, costruttive e
formali dell'edificazione nelle zone agricole

Art. 2 - Nuove costruzioni ad uso residenziale

Art. 3 - Ampliamenti ad uso residenziale

Art. 4 - Edifici di particolare pregio

PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

ART. 1 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Ogni intervento edilizio in zona agricola dovrà essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto normato specificatamente nei successivi paragrafi:

Pianta dell'edificio

La pianta dell'edificio dovrà essere possibilmente di forma rettangolare e dovrà svilupparsi preferibilmente in lunghezza piuttosto che in larghezza, con accesso da uno dei due lati maggiori; e' ammessa la teggia, per ricovero attrezzi nella sequenza abitazione-rustico-teggia, oppure staccata dall'edificio abitativo.

Numero dei piani

Il numero dei piani non dovrà essere superiore a due fuori terra.

Tetto

Il tetto dovrà essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30 ed il 40%.

Si escludono le coperture piane (orizzontali, a terrazza e similari). Non sono ammessi abbaini in copertura.

Manto di copertura

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppo o simile di cotto a colorazione naturale, tranne che per gli annessi che siano realizzati in struttura prevalentemente lignea.

Camini

I camini, se previsti esternamente, dovranno risaltare dalle murature con sporgenza adeguata ed essere opportunamente sagomati con strombatura alla base, nonché dovranno essere possibilmente orientati a nord.

La parte terminale della canna fumaria dovrà essere realizzata o rivestita se prefabbricata, con mattoni intonacati ed il comignolo dovrà avere forme tipiche del luogo quali a "dado", a "lancia", a "paletta", a "forchetta" ed a "campana". Sono, ovviamente, consentite canne fumarie interne con la parte terminale ed il comignolo realizzati come sopra precisato. Non sono altresì consentite esternamente parti terminali di sfiati e camini realizzate in eternit, fibrocemento o similari.

Cornici di gronda

La cornice di gronda dovrà essere impostata in linea rispetto l'estradosso del solaio dell'ultimo piano, potrà sporgere dalle murature per un massimo di 50 cm. sui lati maggiori dell'edificio e per un massimo di 30 cm. sui lati minori oltre lo sviluppo del canale di gronda o della scossalina perimetrale; dovrà essere raccordata al muro possibilmente in modo da determinare continuità con la parete a mezzo di mattoni con sporgenza graduale o con altre modanature tipiche (liste o similari).

Gronde

La gronda dovrà avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto nonché essere a vista; i pluviali dovranno essere di sezione circolare e dovranno essere posizionati vicino agli angoli del fabbricato. E' vietato, sia per le gronde che per i pluviali, l'uso della plastica.

Porticati

E' consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale; possibilmente dovranno essere orientati a sud.

Aggetti

Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere che fuoriescano dal volume del fabbricato quali poggiosi, terrazze, pensiline ed altri elementi a sbalzo.

Potranno essere consentite eventuali tettoie aventi dimensioni massime di mq.3,00 con funzione di riparo e protezione, specie del piano terra, dagli eventi atmosferici.

Potranno essere consentite eventuali tende da sole in materiale non plastico.

Sono, inoltre, vietate scale e rampe esterne di qualsiasi genere.

Forometria

La forometria, nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quella tradizionale, dovrà rispettare i seguenti tipi:

- a) gli archi dei portici saranno realizzati a tutto sesto o ad arco ribassato ad eccezione della parte rustica dove potranno essere anche architravati;
- b) gli ingressi dovranno essere rettangolari-architravati o ad arco;
- c) le finestre (ed i rimanenti fori) dovranno essere rettangolari o quadrate: sono consentiti anche fori ad arco ed ovali se correttamente inseriti nel contesto prospettico.

Serramenti

I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo ad anta (preferibilmente a doppio battente) pieghevoli esternamente.

Sono assolutamente vietati gli avvolgibili (persiane), le controfinestrature di qualsiasi genere; serramenti metallici potranno essere permessi esclusivamente per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) preferibilmente con rivestimento esterno a vista in legno.

Intonaci

Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista" dovranno essere realizzati in mattone tradizionale lavorato a giunto chiuso.

I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige ed al rosato; nel caso di edifici di particolare pregio in cui vi siano tracce autentiche di colore, dovrà essere mantenuta la tinteggiatura originaria. La tinta dovrà essere estesa su tutte le superfici murarie esterne; non sono ammesse tinte diverse nello stesso edificio.

Quota campagna

L'abitazione a piano terra dovrà essere collocata a più 30cm. dalla quota campagna esistente; in presenza di fondo baulato, si assumerà quale quota di riferimento la media fra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo.

Dislivelli del terreno

E' vietata in modo assoluto qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna. Non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio.

Aree verdi

E' possibile prevedere la messa a dimora di piante, siano esse alberi od arbusti, la cui scelta si uniformerà al criterio di proporre piante tipicamente locali.

Le piante esistenti vanno mantenute, salvo quelle incongruenti o gravemente malate.

L'intervento sul fondo dovrà garantire un ordinato deflusso delle acque meteoriche, nonché il rispetto della vegetazione esistente e delle eventuali servitù di transito.

Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.

Recinzioni

Le recinzioni fronte strada o in adiacenza all'edificio principale saranno realizzate, ove possibile, con mattoni faccia a vista aventi copertina in laterizio e, comunque, in armonia con il contesto esistente.
Rimane vietato realizzare recinzioni a tutta altezza in calcestruzzo.

Negli altri casi saranno realizzate con rete metallica plastificata verde direttamente sul terreno o su zoccolo di altezza massima 40 cm. con addossata, ove possibile, siepe sempreverde.
L'altezza massima consentita per le recinzioni, fatte salve particolari necessita' per cancelli d'ingresso, è di mt.1,50.

Autorimesse

Ogni unita' abitativa autonoma dovrà avere almeno una autorimessa di mq.18,00.
Le autorimesse dovranno essere realizzate fuori terra e, se possibile, dovranno essere inserite nel corpo di fabbrica dell'abitazione stessa.

Locali e costruzioni accessorie dell'abitazione

I locali accessori (cantine, magazzini, ripostigli e similari) comprese le autorimesse, potranno essere costruiti, solo nel caso dell'impossibilità di aggregazione, anche separati dall'abitazione e posizionati in modo razionale ed equilibrato compositivamente.

I materiali impiegati saranno identici a quelli della abitazione, sia per la muratura perimetrale che per la copertura; identiche saranno le finiture esterne ed il colore.

I locali accessori potranno essere realizzati anche interrati, a condizione che il collegamento con il piano terreno avvenga unicamente a mezzo di scale interne all'edificio principale.

ART. 2 - NUOVE COSTRUZIONI AD USO RESIDENZIALE

1. In caso di nuove edificazioni e nei casi di demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, sulla tipologia edilizia:

edifici di tipo isolato costituiti da una sola unita' abitativa; nel caso di edifici demoliti e ricostruiti potranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche originarie, anche per numero di unita' immobiliari;

ART. 3- AMPLIAMENTI AD USO RESIDENZIALE

1. In caso di ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Gli ampliamenti si svilupperanno nel seguente modo:

- a) in prosecuzione del fianco dell'abitazione esistente per altezze uguali o minori al colmo del tetto originario e con la stessa pendenza di falda;
- b) lungo il lato maggiore dell'abitazione esistente per altezze uguali o minori al colmo del tetto originario e con la stessa pendenza di falda;
- c) in sopraelevazione lungo il perimetro dell'edificio esistente.

2. La parte costruita in ampliamento dovrà avere le stesse caratteristiche edilizie e formali dell'edificio esistente anche in deroga, qualora l'adeguamento risulti incompatibile, a quanto previsto dal precedente art. 1.

3. Lo stesso dicasi nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale ed unificare la "lettura" del fabbricato.

4. Comunque tutti gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

ART. 4 - BENI STORICO TESTIMONIALI TIPICI DELL'ARCHITETTURA RURALE

1. Gli edifici di particolare pregio (Schede B) dovranno rispettare le prescrizioni di seguito riportate.

2. La progettazione relativa agli interventi su tali edifici dovrà:

- a) essere corredata da una approfondita e documentata analisi storico-critica della tipologia del manufatto e delle trasformazioni subite, al fine di recuperare, ripristinare e conservare correttamente tutti gli elementi tipologici e formali autentici dell'edificio;
- b) prevedere la demolizione delle parti in forte contrasto con la tipologia originaria (superfetazioni, tamponamenti di archi di portico e similari); e' ammessa, comunque, la ricostruzione delle superfetazioni di epoca recente nonché delle parti in condizioni di rudere purché ciò avvenga in perfetta armonia con le preesistenze storiche;
- c) avvenire unitariamente se in presenza di più edifici facenti parte di un unico complesso e potrà essere realizzata per stralci funzionali espressamente individuati sugli elaborati progettuali;
- d) prevedere la definitiva sistemazione delle aree di pertinenza sulle quali sarà vietata ogni edificazione che

possa compromettere la caratteristica di bene culturale e le condizioni paesaggistico-ambientali.

3. Ogni intervento edilizio su tali edifici dovrà rispettare i seguenti criteri generali che, in caso di contrasto, prevalgono sulle prescrizioni di cui all'art. 1:

- a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
- b) solai ed orditura di copertura alla stessa quota di imposta dell'esistente; dovranno essere mantenuti o ripristinati in legno, salvo comprovate necessità tecniche derivanti dall'adeguamento a prescrizioni normative;
- c) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe, nonché il trattamento con prodotti protettivi (deumidificanti e similari);
- d) mantenimento dell'andamento, delle pendenze e dei materiali di copertura tradizionali;
- e) eventuali locali accessori (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente nel sottosuolo e opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
- f) eventuali elementi preesistenti quali portate, iscrizioni, tracce di fori e similari dovranno essere conservati e messi in risalto con tecniche adeguate;
- g) eventuali elementi interni originari quali scale, pavimenti, camini ed altri dovranno essere ripristinati e conservati.