



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

P.I.

Elaborato

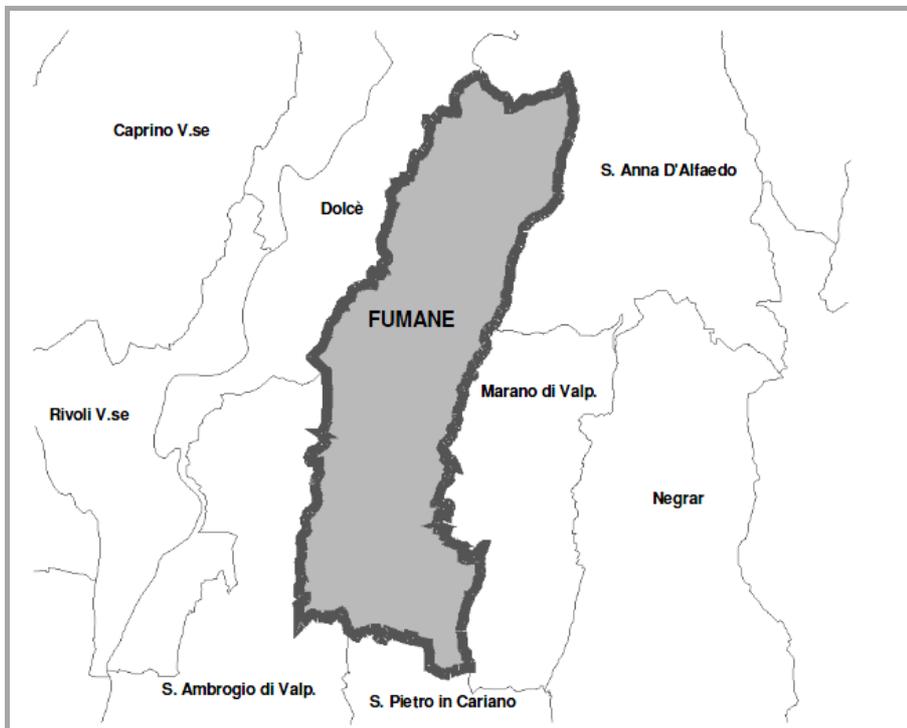
N.T.O.

Scala

All. 04

Norme Tecniche Operative

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Alberto Tavellin

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Geom. Fabiano Zanini

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Agosto 2016

Sommario

01. RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	4
02. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO	4
03. LIMITI E VALIDITÀ DEL PRONTUARIO.....	4
04. FINALITA' DEL PRONTUARIO.....	4
A. EDIFICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE E ARCHITETTONICO FORMALI	5
ART. 1- CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI	5
ART. 3 - APERTURE.....	5
ART. 4 - 32 SOLAI	6
ART. 5 - 33 COPERTURE.....	6
ART. 6 - GRONDE	7
ART. 7 - AGGETTI	7
ART. 8 - RECINZIONI	7
ART. 9 - PAESAGGIO URBANO.....	8
ART. 10 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE	8
ART.11 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	9
B. TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA.....	10
ART. 12 - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO.....	10
Art. 12.1. - Sistemazioni idraulico agrarie	10
ART. 13 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.....	11
ART. 14 - INSERIMENTO PAESAGGISTICO DI VIGNETI E TERRAZZAMENTI	13
<i>NT PI - ART. 88 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</i>	<i>13</i>
<i>NT PI - ART. 89 – MOVIMENTI TERRA.....</i>	<i>14</i>
<i>NT PI - ART. 90 - INDICAZIONI TECNICHE PER IL RIPRISTINO DI MURI A SECCO</i>	<i>15</i>
<i>NT PI ART. 91 – SPECIFICHE TECNICHE AGRARIE</i>	<i>16</i>

C. ZONE STORICHE	17
ART. 15 - ZONA A1 – AREE FORTIFICATE DI IMPIANTO STORICO.....	17
ART.16 - ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O	17
MONUMENTALE	17
D. VEGETAZIONE E AREE SCOPERTE.....	19
ART. 17 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	19

01. RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di seguito denominato Prontuario è previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n.11 articolo17, ultimo comma, lettera d), tra gli elaborati costituenti il Piano degli Interventi.

Il Prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") e delle sue Norme Tecniche Operative (d'ora in poi "NTO"), ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n° 11.

Esso costituisce altresì integrazione del Regolamento Edilizio (d'ora in poi "RE").

Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ha carattere di indirizzo e guida alla progettazione e non è conformativo. Pertanto eventuali modifiche o integrazioni non comportano la procedura di approvazione del PI.

02. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia sui nuovi interventi, sia su quelli relativi all'esistente.

Il Prontuario raccoglie indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione ed all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l'attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

I contenuti del Prontuario, seppure non prescrittivi se non espressamente dichiarato, assumono carattere di indirizzo per la valutazione delle proposte progettuali da parte degli organi comunali e acquistano immediata efficacia per gli interventi pubblici e privati sul territorio.

E' comunque consentito valutare di volta in volta e con parere favorevole degli organi competenti anche soluzioni diverse, nel rispetto degli obiettivi di qualità contenuti nello strumento urbanistico vigente.

03. 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 NTO del PI.

2. Gli indirizzi non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono criteri tecnici utili alla progettazione.

04. FINALITA' DEL PRONTUARIO

Il Prontuario persegue l'obiettivo di disciplinare gli interventi progettuali relativi al recupero dell'edificato esistente, in particolare di quello di antica origine e gli spazi urbani nell'ottica del miglioramento dell'arredo urbano; disciplina altresì gli interventi di nuova edificazione in coerenza e a supporto di quanto previsto nelle Norme Tecniche Operative e nel Regolamento Edilizio.

A. EDIFICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE E ARCHITETTONICO FORMALI

ART. 1- CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescono a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie. Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico.

ART. 2 - MURATURE ESTERNE

Materiali

Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

Elementi metrici

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

Finiture e colore

La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

La finitura a "faccia vista" e' consigliata:

per murature in laterizio pieno o in pietra;

per murature in calcestruzzo misto a pietre gettate in opera purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante;

per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;

il calcestruzzo a "faccia a vista" per elementi comunque inseriti nella struttura principale;

per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.

Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.

Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e valutati dal Responsabile dell'Area Tecnica sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il PI assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

E' vietato l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

ART. 3 - APERTURE

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio quali porte e finestre in genere.

Materiali

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o in pietra.

Per i contorni emergenti dal piano della muratura si prescrive uno spessore visibile non inferiore a cm. 10.

I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.

Nelle zone residenziali, nelle zone rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica e' vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.

Le chiusure ad avvolgibile, basculanti o a saliscendi sono utilizzabili solo per aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive.

In tutte le zone, ad eccezione delle zone "D", nel caso che le chiusure ad avvolgibile, basculanti o a saliscendi fossero visibili dall'esterno dovranno essere rivestiti in legno.

Elementi metrici

Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.

Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

Finiture e colore

Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.

Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; e' vietato l'impiego di alluminio anodizzato di colore naturale e il bronzo oro.

ART. 4 - 32 SOLAI

I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti esterni.

Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidità o di elasticità di quelli esistenti.

ART. 5 - 33 COPERTURE

Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi molto caratterizzanti il paesaggio urbano.

Nella parte a nord del territorio comunale (data dalla dividente ideale est/ovest posta immediatamente sopra la frazione di Cavalo), il manto di copertura dovrà essere realizzato interamente in pietra, impiegando lastre con coprigiunto ("quintane") a disegno libero, quest'ultimo, limitato solamente ai nuovi interventi. Eventuali aperture sono ammesse solo se contenute nella linea di falda.

E' vietata l'apertura di abbaini.

Materiali

I manti di copertura per le residenze possono essere realizzati con lastre in pietra e in laterizio a tegole curve. Gli edifici non residenziali potranno utilizzare lamiera di rame o tinta rame, in acciaio elettrocolorato comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

Il restauro e la ristrutturazione di edifici che presentano coperture in pietra comporta la riproposizione del medesimo materiale, mentre nelle nuove edificazioni e nella ristrutturazione di edifici privi di tale caratteristica, l'uso della pietra deve armonizzarsi con la tipologia del costruito.

Elementi metrici

Sono vietate per le residenze le coperture piane.

Per le coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% del colmo che dovrà di norma essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

Finiture e colore

Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

ART. 6 - GRONDE

Materiali

Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di ferro, di legno, di pietra o di laterizio.

Elementi metrici

Lo sporto di gronda dovrà di norma svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.

Normalmente, l'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde, salvi i casi di architettura tipica locale che conservi i caratteri originari.

Finiture e colore

È ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse, se realizzati in calcestruzzo, legno o metallo.

ART. 7 - AGGETTI

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e le scale esterne.

Materiali

Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

Elementi metrici

Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.

Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato un disegno semplice.

Finiture e colore

È ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.

Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.

La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo.

ART. 8 - RECINZIONI

Materiali

Le recinzioni devono essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature di c.a. intonacate, pietra, di laterizio, di blocchi di cemento e calcestruzzo “a faccia vista” con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato;

sono fatte salve le prescrizioni di cui all’art. 44 del R.E., per le parti compatibili

Elementi metrici

Il limite di altezza massima è quello fissato dalle N.T.O. del P.I per ciascuna zona territoriale omogenea.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l’altezza deve rispettare le norme del Codice Civile in relazione alle proprietà circostanti quelle del Codice della strada.

La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

Finiture e colore

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

ART. 9 - PAESAGGIO URBANO

Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

A margine delle strade, nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e' vietata l’installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e della ristorazione, *fanno eccezione le autorizzazioni rilasciate dall’ente proprietario o gestore della viabilità.*

Gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Sulla base della citata deliberazione, nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi i piani di lottizzazione dovranno essere integrati con un progetto della cartellonistica stradale e su pertinenze private.

Arredo urbano

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette;
- piste ciclabili;
- spazi di sosta per i pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

Opere statiche

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi dell’ingegneria naturalistica.

ART. 10 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per “pavimentazioni esterne” si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltretutto gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad uso pubblico.

Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.

I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono il deflusso delle acque piovane che andranno (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate).

Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

ART.11 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

1. E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n. 52/1978 e smi.
2. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
3. I giardini privati devono essere opportunamente piantumati con essenze autoctone in formazioni polifite (presenza contemporanea di diverse specie di piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica e la di regolazione del microclima locale.
4. Qualsiasi progetto di recupero sostanziale del patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo) dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che illustri adeguatamente le sistemazioni delle aree esterne, la permeabilità dei suoli e la regimazione delle acque, la localizzazione delle nuove piantumazioni, gli elementi di arredo e le tipologie di essenze utilizzate, le zone a parcheggio.

B. TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA

ART. 12 - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO

Il PI promuove le seguenti azioni orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistica e ambientale del territorio rurale:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con obbligo di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non è consentito:

- introdurre specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- estirpare o bruciare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, bruciare le stoppie salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione forestale delle piante, previo parere delle autorità competenti.

Art. 12.1. - Sistemazioni idraulico agrarie

Non è consentito alcun intervento che modifichi la morfologia dei luoghi, ad eccezione dei miglioramenti fondiari definiti "Sistemazioni agrarie" e disciplinati dal presente articolo.

Non sono ammessi rilevati né riempimenti di avvallamenti con terra di riporto.

In caso di realizzazione di drenaggio è l'obbligatoria la destinazione del 5% della superficie interessata a vegetazione arborea in forma di siepi che ridisegnino i segni tradizionali del territorio.

Sono ammesse, previo titolo abilitativo, le sistemazioni agrarie che comprendano movimenti di terra, con le seguenti modalità:

1. Le sistemazioni agrarie, compreso il drenaggio sotterraneo, che comportino movimenti di terra di qualsiasi entità dovranno essere supportate dalla documentazione qui indicata:

- piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
- relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di coltivazione e/o impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza.
- relazione geologica con documentata la capacità di sgrondo del terreno e degli eventuali drenaggi necessari ad evitare problemi idrogeologici.

2. Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno etc.) devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- se si effettuano movimenti di terra con sterri e riporti, deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario;
- possibilmente deve essere mantenuta la baulatura dei terreni;
- devono essere previste adeguate reti scolanti (fossati, canalette, canali);
- deve essere favorito l'inerbimento dell'interfilare.

In generale si deve evitare il drenaggio sotterraneo; se si dovesse realizzare il drenaggio sotterraneo è obbligatorio destinare il 5% della superficie interessata a rimboschimento compensativo.

Tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'appezzamento o raccordarsi con le coltivazioni circostanti.

ART. 13 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.
2. Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali.

A) RESIDENZE

Norme Generali

Gli edifici destinati a case di abitazione dovranno essere edificati sulla parte del fondo rustico di proprietà e rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici ml. 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione potrà raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio da costruire potrà raggiungere l'altezza qui stabilita. Qualora il nuovo edificio abitativo sorga nei pressi di edifici di diversa altezza, potranno essere autorizzate altezze conformi alle preesistenze su parere favorevole del Responsabile del Servizio.
- distanze dai confini di proprietà saranno di ml. 5,00; da edifici preesistenti ml. 10,00, oppure in aderenza; da allevamenti zootecnici classificati come insediamenti civili di altra proprietà ml. 20,00; nei casi di allevamenti classificati produttivi valgono le norme della D.G.R.V. 856/2012 ed eventuali modifiche ed integrazioni;
- distanze dalle strade secondo le norme di legge.

Posizionamenti

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

Coperture - Gronde – Pluviali

- E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore. Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.
- La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.
- Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale o in lastre di pietra per gli edifici che si collocano in continuità funzionale od in ampliamento di edifici tipici.

- Nella parte a nord del territorio comunale (data dalla dividente ideale est/ovest posta immediatamente sopra la frazione di Cavalò), il manto di copertura dovrà essere realizzato interamente in pietra, impiegando lastre con coprigiunto (“quintane”) a disegno libero, quest’ultimo, limitato solamente ai nuovi interventi.
- Eventuali aperture sono ammesse solo se contenute nella linea di falda.
- Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.
- E’ prescritto esclusivamente l’uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.
- La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.
- Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 60 cm. e svilupparsi esclusivamente in prosecuzione della falda, sono fatte salve le dimensioni delle gronde esistenti.

Elementi Architettonici

- Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni
- planimetriche e altimetriche.
- Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati di norma all’interno dell’abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.
- La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.
- Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell’edificio.
- Le finestrate potranò essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 8 e per uno spessore minimo di cm. 10 e massimo di cm. 14.
- In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.
- Sono vietate le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell’edificio.

Pareti esterne

- Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
- E’ consentito l’uso della pietra sia per soglie e contorni di fori ed in modo particolare per le pareti esterne di edifici che per particolare posizione o sintonia all’edilizia esistente intendono riproporre la tipica lavorazione della muratura a vista.
- La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.
- Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

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

Camini esterni

- I camini esterni alla muratura perimetrali dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice

fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

Recinzioni

- Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 20 per un'altezza totale massima di ml. 2.00.
- Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
- Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4.00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nuova Edificazione

- I manufatti di nuova edificazione dovranno essere edificati sulla parte del fondo rustico di proprietà e dovranno avere un'altezza massima non superiore a ml.6,00 in gronda, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se questi ultimi sono di altezza superiore. Dovranno distare dalle strade a norma di legge.
- Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.
- In caso di documentate esigenze produttive potranno comunque essere adottate soluzioni tipologiche diverse da quelle tradizionali.
- L'edificazione dell'annesso è subordinata alla costituzione di vincoli di destinazione d'uso sulla struttura.
- Di norma non è ammessa la realizzazione di annessi rustici al piano terreno e/o seminterrato di edifici residenziali se non documentata da esigenze o edilizie o produttive aziendali.
- I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali od a rustici già esistenti ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

ART. 14 - INSERIMENTO PAESAGGISTICO DI VIGNETI E TERRAZZAMENTI

Per il sostegno delle piante è preferibile l'utilizzo di pali in legno . Nel caso di utilizzo di pali in cemento o in metallo, la loro colorazione dovrà essere nei toni del marrone scuro (tipo corten) e dei verdi, al fine di permettere la mitigazione dell'impatto ambientale.

I medesimi colori devono essere utilizzati per tutti gli elementi metallici.

Qualora nell'appezzamento siano presenti "marogne" queste dovranno andare preservate e tutelate e non potranno essere sostituite con materiali di minor valore non riconducibili al paesaggio locale.

Si richiama all'interno del presente prontuario il capitolo delle NT del PI relativo a "ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E AZIONI DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITÀ"

NT PI - ART. 88 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

- 1. E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di piante ad altofusto autoctone e/o naturalizzate presenti nel aree agro - silvo - pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.*
- 2. In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica, va studiata la realizzazione di idonee sistemazioni a verde*

- con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la valorizzazione del paesaggio.
3. Per quanto riguarda le testimonianze dell'architettura rurale tipica, in accordo con le singole norme di zona del PI, andranno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
 4. Ai sensi dell'Art.34 - Azioni di mitigazione e sostenibilità", al fine della definizione dei criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile, il P.A.T., promuove lo sviluppo nel territorio intercomunale di progetti per un'edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.
 5. Il P.I. approfondirà, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tali tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio intercomunale.
 6. Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una
 7. regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, geotermia, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale, mentre per quanto riguarda gli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti il P.I. dovrà prevedere una loro valutazione non soltanto in riferimento al loro impatto ambientale ma più in generale riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.
 8. Per quanto riguarda i Dispositivi di mitigazione, in presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, i P.I. prevedono il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.
 9. Fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura, devono essere previste in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.
 10. I P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

NT PI - ART. 89 – MOVIMENTI TERRA

1. Non costituiscono opere di miglioramento fondiario, anche in riferimento all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DM 380/2001 e s.m.i., le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvopastorali se non superiori a 50 cm, comprendenti le opere di sistemazione del terreno collinare per mezzo di movimento di terre con opere di sbancamento e di riporto, purché non snaturino le conformazioni orografiche attuali, ovvero non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi, dati dalle Invarianti e dalle Fragilità del PAT.
2. Nei limiti suddetti non sono quindi soggetti a rilascio di particolari autorizzazione i seguenti interventi:
 - le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro, e che non comportano l'utilizzo di terreno a scopo industriale ed edilizio o per opere stradali o idrauliche;
 - la posa a dimora a sostituzione/turnazione di piante da coltivazione, fatto salvo che l'intervento non costituisca – in ambito collinare – modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto con nuova sistemazione del terreno a "rittochino";

- non comprendano modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade).
- 3. Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo superiori ai limiti di cui al comma precedente, è necessario ottenere, previo eventuale parere delle autorità competenti, specifica autorizzazione dal Comune sulla base di un progetto comprendente:
 - relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati e rispondente agli eventuali requisiti di approfondimenti tecnici richiesti dal P.A.T. vigente, dovendo in particolare essere rispettose di quanto previsto dal D.M.LL.PP. 11.03.1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") G. U. n. 127 del 1.06.1988 , e delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008" e s.m.i.; la relazione in particolare dovrà contenere anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
 - planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
 - indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.
- 4. E' altresì vietato manomettere oltre 50 cm, anche per finalità colturali, la quota dei suoli e delle opere sui tagliapoggi tradizionali corrispondenti alle forme storiche di sistemazione a terrazzo, realizzate attraverso muri di sostegno, ciglioni inerbiti dei terreni scoscesi, per l'adattamento del terreno alle pratiche di coltivazione agricole. Negli stessi ambiti la sistemazione del versante collinare mediante l'integrazione dei tagliapoggi può avvenire riproponendo le forme delle sistemazioni tradizionali attraverso la realizzazione di:
 - muri di sostegno rivestiti in pietra o sasso, con spiccato non superiore a 1,3 m, comunque coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale;
 - ciglioni inerbiti con spiccato non superiore a 3,0 m.
- 5. Il Comune può consentire la deroga alle misure sopra indicate in corrispondenza di spazi pubblici o se imposte da ragioni di sicurezza geologica od idraulica.

NT PI - ART. 90 - INDICAZIONI TECNICHE PER IL RIPRISTINO DI MURI A SECCO

1. Le indicazioni consistono, in particolare:
 - nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco devono essere garantite le loro capacità di drenaggio;
 - in caso di ripristino totale di muri crollati, gli stessi dovranno avere la tipologia e le dimensioni originarie;
 - il materiale di riempimento degli spazi liberi del muro dovrà essere costituito esclusivamente da pietrame di ridotte dimensioni;
 - le operazioni di ripristino dei muri a secco dovranno essere condotte senza l'ausilio di mezzi meccanici ed esclusivamente con strumenti manuali;
 - la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso non deve essere eliminata. Le specie arboree potranno esclusivamente essere spalcate per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro;
 - ogni trenta metri dovranno essere realizzati cunicoli a livello del terreno per permettere il passaggio dei piccoli animali. Tali passaggi, da assimilarsi a quelli per il passaggio dell'acqua, dovranno avere dimensione minima di circa 30x30 cm. In alternativa potranno essere creati ogni 100m varchi che interrompono la continuità della barriera pietrosa;
2. il materiale per il ripristino dei muri a secco non dovrà provenire dai cumuli sui quali si è affermata vegetazione arborea ed arbustiva spontanea. Potrà essere utilizzato il materiale proveniente dai crolli o presente in modo spaiato in luoghi limitrofi al sito d'intervento emerso a seguito di ordinarie lavorazioni del terreno.

3. *Tutti i lavori di ripristino dei muri a secco sono sottoposti a regime autorizzativo.*

NT PI ART. 91 – SPECIFICHE TECNICHE AGRARIE

1. *Il rittochino tende a favorire il deflusso superficiale veloce, perciò la lunghezza dei campi deve essere contenuta in funzione inversa alla pendenza del terreno, ponendo dei limiti alla meccanizzazione.*
2. *Non sono ammesse nuove sistemazioni dei vigneti a "rittochino", da ritenersi eventualmente valutabili per aree contenute, per una lunghezza dai 50 agli 80 ml, e nelle pendenze fino al 10% solo se non comportano interventi che costituiscono modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto.*
3. *La tecnica del "Rittochino" non è ammessa all'interno delle aree SIC.*
4. *Il Comune può consentire la deroga alle misure sopra indicate in corrispondenza di spazi pubblici o se imposte da ragioni di sicurezza geologica od idraulica.*
5. *Rimane comunque vietata la realizzazione di interventi che possano alterare in forma definitiva*
6. *la percezione paesaggistica del profilo collinare e di interventi che possano compromettere la conservazione dei Terrazzamenti e dei Muri a secco esistenti, anche se non riportati tra le individuazioni di carattere ricognitivo effettuate dal PAT.*

7.

C. ZONE STORICHE

ART. 15 - ZONA A1 – AREE FORTIFICATE DI IMPIANTO STORICO

Si tratta di parti di territorio interessate da episodi insediativi militari che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione militare storica.

Fanno parte dell'ambito anche le aree in esso comprese o di pertinenza, collegate alle caratteristiche sopra evidenziate.

Destinazioni d'uso

Secondo le indicazioni e prescrizioni in merito alle destinazioni d'uso previste per le zoneresidenziali.

È possibile il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse, con la presentazione di un piano attuativo che determini la dotazione di standards.

Modalità d'intervento

L'intervento proposto deve essere indirizzato:

- alla conservazione dell'unità formale originaria;
- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno significativo;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettonico-difensive.

Sono inoltre prescritti:

- la conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tener conto delle superfetazioni;
- la valorizzazione delle aree esterne funzionalmente collegate alla struttura militare.

ART.16 - ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

1. Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione di proprietà, di margine stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti, indicate o meno sulle tavole di piano, che hanno, o riveleranno in seguito a lieve dell'intonaco, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
 - massello in pietra locale
 - blocchetti di porfido o basalto
 - acciottolato con pietre di fiume.
 - elementi autobloccanti in cls.
4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono bitumati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.
5. Le insegne e scritte dovranno essere apposti sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio,

facendo divieto di elementi a sbalzo e/o a bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti.

6. Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di m 1,50 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di m 2,00, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

D. VEGETAZIONE E AREE SCOPERTE

ART. 17 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

1. È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione.
2. Tale Autorizzazione non è necessaria per le colture legnose specializzate, purché su terreno escluso da vincolo idrogeologico, con turno inferiore a venti anni e per le ceppaie di specie legnose coltivate a ceduo.
3. Le aree scoperte dei lotti edificati devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.
4. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
5. Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio ed in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare i filari di siepe, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti sul territorio, salvo in caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità.