
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLE PRINCIPALI FUNZIONI URBANE

“Alternativa al passato è l'esaltazione del particolare rispetto al generale sempre generico”

Con questa affermazione illuminante di Samonà intendiamo giustificare la sintetica normativa proposta con cui intendiamo intervenire metodologicamente affinché i problemi della forma e dei particolari architettonici possano essere trattati e risolti nel modo più consoni (RT Venezia 1982).

Gli interventi all'interno dell'ambito in oggetto avverranno a seguito di rilascio di concessione diretta, nel rispetto delle norme di carattere generale del P.R.G., alla condizione che siano direttamente discendenti dalle particolari prescrizioni che seguono.

Le nuove costruzioni previste in tale ambito dovranno rispettare gli allineamenti e le sagome indicate nella tavola di dettaglio.

In sede di progettazione bisogna porre particolare attenzione:

- a) alle caratteristiche compositive e volumetriche;
- b) all'esposizione;
- c) all'affaccio verso lo spazio pubblico.

Si precisa che sono vietati movimenti di terra tali da modificare sostanzialmente l'andamento naturale del terreno.

Le nuove costruzioni dovranno adattarsi alle curve di livello.

I percorsi pedonali, dove necessario, dovranno essere realizzati con adeguate rampe o gradinate, seguendo l'andamento naturale del terreno.

Sono consentite le rampe di accesso ai garage sotterranei.

Sono vietate le sopraelevazioni e l'aumento dell'altezza utile dell'ultimo piano; è vietata qualsiasi modifica alla volumetria degli edifici esistenti, se non indicata nella tavola di dettaglio.

Il piano di calpestio del piano terra deve essere rialzato rispetto al piano di campagna.

I muri di contenimento devono essere realizzati, o rivestiti, in sasso o pietra locale.

Negli interventi sugli edifici esistenti, deve essere mantenuta, salvo diversa prescrizione la copertura originaria, ripristinando materiali e usando tecnologie costruttive analoghe a quelle tipiche della zona direttamente correlate alla tipologia della struttura.

Nei nuovi edifici, la linea di colmo deve essere parallela all'asse di allineamento e centrale rispetto al corpo di fabbrica.

La copertura deve essere realizzata a due o quattro falde uguali simmetriche.

La pendenza massima deve essere attorno al 30-35%.

Si possono utilizzare le soffitte purché l'adattamento non comporti spostamenti di solai ed alterazioni della copertura originale ed, in genere, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, qualora l'altezza media sia almeno 2,50 mt ed h. min. di 2 mt.

Il manto di copertura deve essere realizzato in tegole a canale (coppi) di colore naturale.

Non è consentita la realizzazione di volumi tecnici o di sovrastrutture che modifichino il profilo dell'edificio.

Le superfetazioni ed in genere i manufatti recenti, privi di interesse architettonico ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio e/o del contesto, dovranno essere eliminate.

Sono consentiti lucernari in falda, purché di modeste dimensioni (max mq. 2,00) con esclusione degli edifici vincolati.

Gli abbaini in falda possono essere realizzati secondo le forme, dimensioni e materiali indicati nel P.I.V.A. e debbono distare dalla gronda minimo ml. 1.00.

Le canne fumarle e i comignoli dovranno essere restaurati od installati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Le grondale ed i pluviali dovranno essere in metallo verniciato od in rame.

Non sono consentite le terrazze inserite nella copertura.

Le antenne televisive devono essere centralizzate.

Per la pavimentazione di strade, piazze, androni, ecc., devono essere utilizzati, singolarmente o in forma associata, esclusivamente con i seguenti materiali:

- massello di pietra dura;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato;
- blocchetti in calcestruzzo a maglia aperta (grigliati) solo per parcheggi a cielo aperto e per spazi connettivi veicolari.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, ecc) che attualmente siano asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati, nel rispetto delle previsioni della tavola di dettaglio.

La pavimentazione dei passaggi pedonali deve essere realizzata con lastre di pietra locale acciottolato.

Per il ripristino dei marciapiedi esistenti sono consentiti solamente l'acciottolato e/o la pietra locale.

I materiali elencati nel punto precedente dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi scoperti degli edifici privati e pubblici.

Deve essere favorita la piantumazione di alberi d'alto fusto, preferendo le essenze locali.

Deve inoltre essere progettata la localizzazione delle piante negli spazi pubblici dove previsto dalla tavola di dettaglio devono essere realizzate le quinte alberate di schermature e mantenute le alberature di interesse ambientale.

La forma e le dimensioni dei (fori finestre, porte, vetrine, ecc.), dovranno essere individuate tra quelle contenute nell'apposito abaco allegato al P.I.V.A.

I portici dovranno avere forma e dimensione direttamente relazionata a quella esistente nel fabbricati limitrofi.

Le vetrine dei negozi devono avere forma e dimensioni conformi a quelle indicate nell'ABACO succitato.

I vani scala devono essere previsti all'interno del corpo di fabbrica.

Le recinzioni verso lo spazio pubblico sono da realizzarsi secondo quanto previsto dal P.I.V.A.

Le murature devono essere realizzate in sasso o in pietra a vista od in mattoni.

Negli interventi sugli edifici esistenti si devono recuperare ripristinare e consolidare l'intonaco e la tinteggiatura.

L'intonaco di nuova costruzione deve essere a grana fine, realizzato con le tecnologie e tinteggiato con colori nelle tonalità dei gialli, dei rosa e dei grigi.

Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con malta di cemento e colori sintetici lavabili, nè rivestimenti esterni di legno.

Le pareti affrescate, interne od esterne, devono essere accuratamente restaurate ed evidenziate.

Nel caso di rifacimento della tinteggiatura di un edificio o di un manufatto in genere si deve recuperare la tonalità originale.

La gamma dei colori e delle tonalità, per le nuove tinteggiature, va scelta tra quelle tipiche del luogo.

La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra o in legno deve avvenire con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione usate nella tradizione locale.

Negli elaborati di dettaglio, sono stati indicati i manufatti ed i reperti di valore storico e monumentale esistenti sugli spazi esterni pubblici e privati; di tali manufatti (fontane, lavatoi, pozzi, lapidi, sculture,

rilievi, edicole sacre, capitelli, affreschi, ecc.), sono prescritti la conservazione integrale ed eventualmente la ricostruzione od il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali.

Non sono consentite terrazze nè sullo spazio pubblico, nè sullo privato.

Sono consentiti unicamente balconcini con aggetto massimo di cm. 30, eccedente ai lati del foro di massimo con esclusione degli edifici vincolati.

La ringhiera sarà realizzata in semplici barrette verticali di ferro tondo o quadrato, tinteggiate in colore scuro.

Si prescrive la realizzazione di serramenti con ante d'oscuro a ventola in legno e di porte e portoni (anche quelli dei garage) in legno, con l'esclusione di qualsiasi lega. E' prescritta la sostituzione dei serramenti, delle porte e dei portoni esistenti non conformi a tale norma, tranne che per gli edifici nei quali l'utilizzo di tapparelle alle finestre risulta omogeneo alla tipologia originaria, fatta esclusione per i manufatti di recente costruzione.

Le finestre e controfinestre devono essere comprese nello spessore della muratura: (è vietato montare finestre e controfinestre a filo esterno della muratura).

I portoncini d'ingresso saranno realizzati come gli altri serramenti.

I telai delle vetrine saranno realizzati in legno o ferro e verranno tinteggiati come gli altri serramenti esterni.

Le insegne pubblicitarie dei negozi devono essere di forma semplice e contenute sulla facciata dell'edificio, dalle quali potranno sporgere per un massimo di 5 cm.

Le insegne luminose sono ammesse solo se contenute entro il vano della porta della vetrina.

Non sono assolutamente ammesse insegne a bandiera.

I cartelli pubblicitari devono essere collocati esclusivamente nelle apposite teche previste dal P.I.V.A.

Si consiglia l'uso di teche contenenti gruppi di insegne e cartelli pubblicitari.

Le targhe professionali di attività svolte nello stesso fabbricato, devono essere riunite in unica posizione ed essere realizzate in unico materiale.

Non sono consentite nuove linee aeree pubbliche o private per la rete elettrica, telefonica o di altro tipo, quelle esistenti devono venire gradualmente eliminate.

Nelle tavole di dettaglio sono indicati i nuovi volumi realizzabili e le sopraelevazioni ammesse; esse sono le seguenti: si precisa che la loro realizzazione e' subordinata all'esatto, pieno ed integrale rispetto delle prescrizioni di seguito espresse.

1) Si prescrive che l'elemento superfetativo individuato come nuova costruzione venga demolito e ricostruito con materiali più idonei e tali da uniformarsi alla tipologia ed alla composizione dell'edificio principale.

Tale ricostruzione dovrà interessare esclusivamente il piano terra e dovrà essere contenuta nel prolungamento degli allineamenti estremi dell'edificio.

2) Trattasi in genere di strutture ricettive e ristorative per le quali si rimanda alla specifica scheda contenente le possibilità di intervento e le prescrizioni a cui tale ampliamento è subordinato.

Prescrizioni Generali

Le piazze dovranno essere pavimentate con materiali lapidei direttamente discendenti dalle tradizioni locali, con forme dimensioni e colori strettamente correlati all'ambiente circostante.

Appare indispensabile, in questa sede, segnalare l'opportunità di completare la progettazione generale della piazza con l'inserimento di un elemento artistico (monumento, opera d'arte, ecc.) che caratterizzi il sito, rammentando il periodo in cui le opere vengono realizzate.

Tale elemento potrebbe rappresentare il formarsi, il costituirsi ed il consolidarsi della Comunità Europea, richiamando gli Stati che ne fanno parte con un numero di elementi convergenti verso altro elemento di maggior valenza, contenente la bandiera europea con le stelle corrispondenti al numero degli Stati che ne faranno parte.

In sede di realizzazione degli interventi previsti, spetterà al C.C. o ad altro organismo dallo stesso delegato definire l'elemento da inserire, che potrà essere completamente diverso da quello sopradescritto, ma che comunque dovrà rappresentare ed evidenziare lo spirito, la volontà e l'operosità dei cittadini del Comune di San Zeno.

4) E' ammesso l'ampliamento dei volumi esistenti entro la sagoma riportata nella tavola di dettaglio per un volume massimo di mc. 1.600, contenuti entro una altezza massima di ml. 6,50.

L'elemento di collegamento dovrà interessare esclusivamente il piano terra e potrà essere anche solo porticato.

Tale intervento è subordinato ad un intervento di pianificazione e valorizzazione ambientale che preveda la mascheratura degli elementi in calcestruzzo posti sul retro, che potranno anche essere rivestiti in sasso e raccordati attraverso l'inserimento, di idonei gradoni delle dimensioni previste dal P.I.V.A..

5) Trattasi di aumento del limite dimensionale dei volumi da realizzare all'interno di un'area destinata a Servizi privati di interesse generale; è ammesso l'insediamento di attività quali minigolf, bocce, ecc. purché non comportino pavimentazioni superiori al 200 mq, e siano

realizzate attraverso architetture di terra che valorizzino, pur con modesti adeguamenti, i connotati orografici della località.

Il volume previsto indicato nella tavola P 4 di dettaglio dovrà essere contenuto entro un massimo di mc. 1.500 con un'altezza massima non superiore a ml. 6,00. Le funzioni ammesse sono commercio, uffici, residenza a servizio delle attrezzature previste sull'area. Tale volume dovrà essere subordinato ad un vincolo di destinazione d'uso e di funzionalità non scindibile da quello assegnato all'area per una durata di anni 10.

E' fatto obbligo inoltre di realizzare un'area a Parcheggio a l'ampliamento della viabilità esistente ai sensi del Codice della Strada. La convenzione conterrà i termini della realizzazione e cessione del sedime stradale e della realizzazione e cessione o destinazione con vincolo d'uso pubblico del Parcheggio che dovrà essere di almeno 600 mq..

Inoltre dovranno essere evidenziate le aree a parcheggio inerenti alle residenze 1 mq. / 10 mc. E all'attività commerciale pari a 1 mq. / 1 mq. di superficie netta, tanto ai fini di un idonea dotazione di standard urbanistici ed edilizi della struttura.

Dovrà essere predisposto un piano attuativo unitario che comprende sia l'area a Servizi privati di interesse generale che l'area a Parcheggio.¹⁻²

Ai fini del dimensionamento dei volumi di invaso deve essere considerata l'intera superficie impermeabilizzata (superficie + superficie coperta). Dovrà inoltre essere previsto che tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili, ecc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 11/05/1999 n. 152.

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502285 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 171380 del 10/03/2004 – Ed. in zona sismica

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, comprenda anche gli elaborati previsti dalla DGR 2803 del 04 ottobre relativa a “Guida metodologica – Procedure e modalità operative”, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

La esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal “Principio di precauzione”, che in sostanza dice “...in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale”.

¹ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. n. 1625 del 28/06/2005

² Capoverso riportato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione prot. 2164 del 26/03/2004

Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

6) Trattasi di un albergo dismesso che per un suo recupero strutturale e funzionale necessita di un modesto ampliamento contenuto nella sagoma indicata in planimetria con altezza pari a quella della struttura esistente.

La realizzazione dell'ampliamento sopra descritto è subordinata ad un progetto di risanamento generale dell'intero edificio che preveda, in particolare, la ricomposizione architettonica dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dal P.I.V.A..

Tale intervento dovrà prevedere, inoltre, la sistemazione e la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggio.

7) Trattasi di un modesto volume inserito in sostituzione di diversi baraccamenti esistenti all'interno del lotto.

La sua realizzazione è subordinata alla demolizione di tali elementi superfetativi.

Anche qualsiasi forma di intervento sul fabbricato principale è subordinato alla demolizione delle superfetazioni esistenti all'interno del lotto, aderenti o no al fabbricato principale.

Tale nuovo volume, che potrà avere un volume massimo di 200 mc., dovrà essere contenuto entro un'altezza massima di ml. 3,00 e dovrà essere destinato solo ed esclusivamente a magazzino/garage.

8) Trattasi di palestra in ampliamento alla scuola elementare del Comune secondo il progetto in fase di studio da parte dell'Amministrazione Comunale, che dovrà inserirlo accanto al volume esistente senza compromettere le peculiarità dello stesso.

Il tutto dovrà dar luogo ad un insieme architettonico altamente qualificante la località che dovrà impegnare il Comune alla realizzazione dell'opera in tempi contenuti.

9) Trattasi di volume esistente ad ovest di "Cà Montagna" che è stato realizzato con forme non adeguate alla tipologia di tale emergenza architettonica.

Tale edificio dovrà essere ridotto di un piano, dovrà avere tetto a padiglione, non potrà mantenere i poggiali esistenti e, per il recupero del volume eliminato, viene consentito un ampliamento laterale massimo di mq. 120 con altezza pari al fabbricato risultante.

11) Trattasi di volume già previsto nel P.P. del Centro Storico che viene mantenuto assegnando allo stesso una possibilità di traslazione lungo l'asse Monte-Valle; è prescritto che il fabbricato risultante sia costituito da unica figura geometrica semplice, evitando qualsiasi forma composta, ed abbia dimensione

massima di ml. 10,00 x 25,00, che dovrà essere contenuta nel limite di ingombro individuato nella tavola di dettaglio.

L'intervento è subordinato alla sistemazione e realizzazione di quanto previsto nella tavola di dettaglio con particolare riferimento alle aree di P.R.G. ed alla valorizzazione della zona antistante l'arca all'interno della quale insiste un lavatoio, del quale è previsto il recupero.

Il volume massimo realizzabile è pari a mc. 1,600 e dovrà essere contenuto entro un'altezza massima di ml. 6,50.

12) Trattasi dell'ex cinema parrocchiale che è costituito , da una struttura disomogenea al tessuto urbano circostante e per il quale si ammette la possibilità di recuperare le strutture funzionali, a condizione che attraverso idonea ristrutturazione si dia luogo ad un volume direttamente discendente dalle prescrizioni contenute nel P.I.V.A.. E' ammesso comunque recuperare l'entità del volume attuale, assegnando allo stesso funzioni di uso pubblico ed escludendo qualsiasi attività connessa con il settore terziario, fatta esclusione per i servizi.

13) Trattasi degli interventi indicati nella Tav. P4 di Dettaglio con la dicitura Variante A) per la riconnotazione dell'estremità dell'asse centrale in località Laguna mediante:

- La rettifica e sistemazione della viabilità;
- La realizzazione di due aree attrezzate a Verde Pubblico e Parcheggio;
- La previsione di un nuovo volume residenziale a chiusura dell'impianto urbano;

Gli interventi di rettifica e sistemazione della viabilità e per la realizzazione di due aree attrezzate a verde pubblico e parcheggio sono subordinati a progetti di sistemazione e valorizzazione ambientale che prevedano: la rettifica e sistemazione della viabilità, la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzata con elementi di vegetazione arborea/arbustiva e di arredo e di un'arca a parcheggio (anche interrato) che rispetti l'orografia del terreno e si inserisca correttamente a livello ambientale con uso di idonei materiali e tecniche costruttive.

La realizzazione del nuovo volume residenziale previsto dovrà essere contenuta entro un limite massimo di mc. 800 e non superare l'altezza di ml. 5,00.

14) Trattasi di interventi indicati nella Tav. P4 di Dettaglio all'interno dell'ambito PP4 con la dicitura Variante B). La realizzazione di tali interventi è subordinata a quanto contenuto nelle Norme di Attuazione del P.R.G. - "Piano Particolareggiato 4".

15) Trattasi di nuovo volume residenziale previsto indicato nella Tav. P4 di dettaglio con la dicitura Variante C). Tale volume dovrà essere contenuto entro un limite massimo di mc. 600 e non superare i **due piani abitabili** ~~l'altezza di ml. 5,00~~ e comunque non oltre ml. 3,50 verso il fronte strada.³

Infine è opportuno segnalare che qualsiasi intervento sugli edifici principali dovrà comportare l'abbattimento degli elementi superfetativi presenti e il rispetto delle prescrizioni dei P.I.V.A.

In particolar modo le baracche, le tettoie e quant'altro individuato nella tavola di dettaglio potranno essere mantenute, a condizione che siano risanate attraverso l'utilizzo di materiali direttamente discendenti dalle prescrizioni dei P.I.V.A..

Le attività individuate nella tavola di dettaglio come da trasferire (distributori carburanti, pesa pubblica, ecc.), dovranno trovare nuova localizzazione nell'area individuata con asterisco, previa stipula di Convenzione con il Comune che prevede modalità, tempi ed usi delle strutture stesse.

16) Trattasi di ridefinizione dell'area a verde privato, indicata nella Tav. P4 di Dettaglio con la dicitura Variante E). Tale area dovrà essere sistemata in modo da garantire un suo corretto inserimento ambientale nel contesto urbano interessato.

17) Trattasi di ampliamento in sopraelevazione di edificio esistente per copertura terrazzo indicato nella Tav. P4 di Dettaglio con la dicitura Variante F).

Tale ampliamento, rispondente a nuove esigenze abitative, dovrà essere contenuto entro il fronte attuale dell'edificio (ml. 13,80) la profondità attuale del terrazzo (ml. 4,00) e l'altezza attuale dell'edificio stesso.

18) Trattasi di interventi indicati nella Tav. P4 di Dettaglio con la dicitura Variante G) per una concreta fruibilità dell'area a parco, gioco, sport antistante Cà Montagna e la struttura ricettiva dell'Hotel Bellavista mediante:

- ampliamento, previa individuazione di nuova Zona C1, di un edificio esistente fino all'altezza del corpo di fabbrica principale; tale ampliamento, rispondente a nuove esigenze abitative dovrà essere contenuto entro il fronte preesistente ed avere una superficie massima di mq. 150;
- realizzazione di un nuovo volume subordinato all'eliminazione delle superfetazioni presenti all'estremità Est dell'area che dovrà essere contenuto entro un limite massimo di mc. 500 e da realizzarsi in accorpamento con il corpo di fabbrica ampliato di cui al punto precedente; i sopraccitati interventi dovranno essere oggetto di unica previsione progettuale.

³ Articolo modificato con variante approvata con D.C.C. n. 62 del 20/11/2004

- la realizzazione di marciapiede e/o percorso pedonale, anche in quota a livello dell'esistente muro di delimitazione dell'arca in oggetto, previo parere dei competenti Enti e/o organo Forestale per l'eventuale abbattimento di alberature esistenti.

19) E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente entro la sagoma riportata nella tavola di dettaglio per un volume massimo di mc. 500 oltre il volume esistente, con un'altezza massima non superiore all'edificio preesistente.

L'edificio dovrà correlarsi architettonicamente e costruttivamente con l'edificio contiguo, e dovrà avere copertura a falde.

L'intervento è subordinato ad un miglioramento e valorizzazione ambientale che prevede tra l'altro l'utilizzo di murature in sasso per eventuali murature di contenimento o di recinzione e la messa a dimora di alberature per mitigare l'intervento edificatorio.⁴

Di seguito si allega la scheda con le prescrizioni approvate a seguito della variante.

⁴ Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. n. 2864 del 04/10/2005

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

STRALCIO TAVOLA P4 DELLE PREVISIONI PARTICOLAREGGIATE DI
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DELLE PRINCIPALI FUNZIONI URBANE

P.R.G. VARIANTE 03

