

# COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

**7**

**Stralcio**  
Prontuario per la qualità architettonica  
e la mitigazione ambientale

## Piano degli Interventi - Variante n. 4

Elaborato riportante le modifiche introdotte con la Variante n. 4



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica  
**Studio Arch. Roberto Sbrogìo**

Verifiche Agronomiche -  
VINCA - Compatibilità Idraulica  
**Studio Benincà**

Quadro Conoscitivo  
Deimos Engineering

SINDACO  
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA  
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogìo

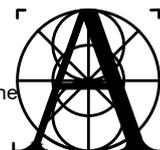
### ELABORATO ADEGUATO A D.C.C. N. 31 DEL 21.12.2018 - "P.I. - VARIANTE N. 4" CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi / 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018;
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 31 del 21.12.2018;

Gennaio 2019

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona  
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it

Studio di  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



Di seguito si riporta il testo del Capo 4 – Centri Storici - del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale “1° Piano degli Interventi- Variante n.1” che con la presente Variante n. 4 ha subito modifiche/ integrazioni, indicando con caratteri di **colore rosso** le modifiche/ integrazioni introdotte, mentre le parti stralciate sono evidenziate con ~~barratura~~.

## CAPO 4 – CENTRI STORICI

### 4.1: GENERALITA'

Oltre alle NTO del PI, che costituiscono prescrizioni inderogabili, si applicano ai centri storici, coincidenti con le ZTO "A" del PI, nonché alle Zone "A1", vincolati o non vincolati, e alle loro pertinenze scoperte, le norme del decoro degli spazi e delle costruzioni, la disciplina degli spazi pubblici e dell'edificato, dell'arredo e della tinteggiatura esterna in caso di discrepanza delle norme, vale quella contenuta nelle NTO.

### 4.2: DISCIPLINA DI INTERVENTO

#### EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti si seguiranno le seguenti prescrizioni in merito agli interventi sui seguenti elementi architettonici:

a) Strutture verticali e orizzontali:

- le murature portanti e le strutture lignee orizzontali originarie devono possibilmente essere conservate;
- 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;
- le murature in ciottolame, misto o non con listature in mattoni, sono sottoposte a tutela, gli eventuali interventi di consolidamento o integrazione vanno eseguiti salvaguardando in maniera specifica l'aspetto originale del parametro esterno; eventuali rinforzi statici vanno tutti eseguiti dall'interno.

b) Coibentazioni:

- le coibentazioni ed ogni altro isolamento non devono alterare significativamente l'immagine esteriore dei manufatti.

c) Cornicioni, marcapiani, davanzali, contorni di porte e finestre:

- Vanno mantenuti i cornicioni, i marcapiani e gli originari elementi architettonici di contorno di porte e finestre;
- Eventuali nuovi cornici o ripristini di porzioni degradate dovranno riprendere il profilo e lo sviluppo dell'esistente ed impiegare gli stessi materiali.

d) Tetti:

- La realizzazione o la trasformazione di tetti deve seguire le forme originarie, vanno inoltre reimpiegate le stesse tipologie di materiali.

e) Lattoniere:

- le attonerie saranno in rame o in lamiera di acciaio zincato preverniciato.
- la forma delle grondaie e dei pluviali deve essere quella tradizionale a profilo rotondo.

f) Comignoli:

- per il restauro il rifacimento delle torrette di camino è prescritto il rispetto delle forme tradizionali originarie.

g) Abbaini:

- non è ammessa la costruzione di nuovi abbaini per illuminazione di vani sottotetto fatto salvo il ripristino di eventuali manufatti originari esistenti o documentati.

h) Loggiati:

- deve essere tutelata e salvaguardata la loro integrità tipico - formale;

- 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.

i) Portici:

- deve essere tutelata e preservata la loro integrità tipologico-formale in quanto i portici costituiscono elemento caratteristico dell'edilizia rurale (sia abitativa che di annessi rustici).
- 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 dall'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;
- si richiama quanto detto per i loggiati; nelle pavimentazioni è ammesso anche l'uso degli acciottolati;
- 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 o in battuto alla veneziana.

j) Poggioli, terrazze, pensiline, balconate:

- tali elementi non costituiscono in genere elemento né funzionale né 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 a 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 costituiscono deterioramento della facciata, essi vanno rimossi;
- per interventi nelle corti rurali sono vietati nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici.
- **nelle "corti rurali di antica origine" è ammessa l'installazione di:**
  - **pensiline copriporta in ferro battuto e vetro con massima profondità dello sporto di gronda di cm 100 e sporti massimi dalle spalle laterali di cm 30, che dovranno essere fissati con sistemi poco invasivi come lo staffaggio o imbullonatura;**
  - **verande/ giardino d'inverno di limitate dimensioni (max mq 15) con struttura in ferro/ metallica verniciata, vetrata sui fianchi e copertura con lastre di lamiera preverniciata negli edifici di Grado 4 e Grado 5;**

k) Serramenti interni ed esterni:

- vanno ricercati la conservazione e il recupero dei serramenti in legno originari e della ferramenta metallica. Quando lo stato di conservazione (da documentare) non consentisse la conservazione e il recupero, il ripristino dovrà avvenire nel rispetto del disegno, nella forma e del materiale originario; sono comunque ammessi serramenti di diverso materiale, ma che riproducono l'effetto legno per la parte esterna o di metallo di colore scuro assimilabile al ferro.

l) Porte, portoni, passi carrai

- tutti gli accessi dell'edificio dovranno rispettare le tipologie tradizionali del contesto;

- vanno ricercati la la conservazione e il recupero dei serramenti in legno originari e della ferramenta metallica. Quando lo stato di conservazione (da documentare) non consentisse la conservazione ed il recupero, il ripristino dovrà avvenire nel rispetto del disegno, nella forma e del materiale originario; sono comunque ammessi serramenti di diverso materiale, ma che riproducono l'effetto legno per la parte esterna.
- m) Vettrine:
- nel caso di preesistenza di aperture i aperture a vetrina a livello stradale, le vetrine dovranno essere a disegno semplice, poste sul piano delle restanti finestrate, realizzare in ferro o legno e verniciate a smalto colorato come i restanti serramenti.
- n) Intonaci:
- Le superfici murarie esterne vanno, di norma, intonacate; sono ammessi parametri a faccia a vista in laterizio o pietra nei casi di preesistenza originari accertata e documentata;
  - Tutti gli intonaci devono essere realizzati con malte di calce, salvo casi particolari.
- o) Tinteggiatura esterna:
- Le tinteggiature esterne debbono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio veronese; i colori da adoperare sono preferibilmente quelli della gamma dei gialli pallidi (paglierino), dell'ocra, dei rossi ed anche del verde Verona.
- p) Rivestimenti in pietra:
- Gli eventuali rivestimenti in pietra vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originali.
- q) Pavimentazioni:
- per gli spazi distributori scoperti dovranno essere ripristinate le originarie pavimentazioni secondo i disegni e/o gli usi tradizionali.

## NUOVI EDIFICI

- a) gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono essere difformi dai tipi edilizi tradizionali quali piante irregolari o frastagliate e altezze di proporzioni eterogenee.
- b) Il rapporto tra i pieni e vuoti nei diversi fronti degli edifici deve risultare equilibrato.
- c) I rapporti di foratura nella composizione delle facciate dovranno essere derivati dalle dimensioni ricorrenti dei fori negli edifici esistenti.
- d) La forma delle coperture deve essere limitata ai tipi a falde o a padiglione con sporgenze non superiori a 60 cm con esclusione di falde sfalsate e coperture piane.
- e) Le falde della copertura dovranno avere una pendenza comprese tra il 24 ed il 40%.
- f) Il manto di copertura dovrà essere in coppi di tipo tradizionale.
- g) I canali di gronda e i pluviali dovranno avere profilo tondo.
- h) I comignoli e teste di camino dovranno avere forma tradizionale.
- i) Le sporgenze e larghezze di eventuali balconi e poggiali, nonché quelle di gronda, dovranno essere contenute, in proporzione alle dimensioni delle facciate.
- j) Le ringhiere ed inferriate dovranno essere di disegno tradizionale.
- k) I serramenti interni non dovranno essere a filo esterno delle murature perimetrali; andranno realizzati in legno a due ante a due o te specchiature per anta.
- l) Sono vietati i serramenti in anodizzato e tapparelle avvolgibili.
- m) I serramenti esterni, gli oscuri dovranno essere sempre in legno con sistema normalmente a due battenti cardini inseriti nel contorno; le tavole esterne sono preferibilmente lavorate verticalmente, ; vanno usati colori di alcune tonalità di verde (verde scuro, verde oliva e verde muschio) con e del marrone; sono comunque ammessi serramenti e oscuri di diverso materiale, ma che riproducano l'effetto legno per la parte esterna.
- n) 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.
- o) Gli intonaci dovranno essere a base di calce.

- p) Non dovranno essere usati rivestimenti plastici o graffiati di alcun genere.
- q) La tinteggiatura esterna sarà realizzata con colori a base di calce o ai silicati; sono da escludere quelle a base acrilica ; i colori dovranno essere scelti in base alla percezione cromatica del contesto e rapportati agli edifici adiacenti; sono preferibili quelli tradizionali della gamma dei gialli pallidi (paglierino), dell'ocra, dei rossi ed anche del verde Verona.
- r) Per la forma delle aperture si indica la prevalenza nelle facciate del foro finestra o porta con contorno in pietra o intonaco a rilievo a sezione quadrata con lato compreso tra 15 e 18 cm.
- s) Solo per le aperture degli annessi rustici non viene prescritto un contorno e la finitura è ad intonaco.
- t) Il contorno deve sopravanzare di circa 2 cm il filo dell'intonaco.

#### 4.3: STRUTTURE DI ARREDO NEI CENTRI STORICI

##### INSEGNE

- a) Sono vietate le insegne a bandiera di qualsiasi forma e dimensione **per gli edifici di grado di protezione 1 e 2.**
- b) ~~Per ogni attività o esercizio non si potrà installare più di una insegna che dovrà essere inserita in spazi o vani quali vetrine o lunotti, con l'esclusione comunque delle finestre e senza interessare altre parti dell'edificio (balconi e pareti) e non dovranno avere alcuna sporgenza rispetto il filo esterno del muro, con dimensioni massime di m.l. 0,60 X 0,30.~~
- c) Le insegne dovranno avere forma e colore in sintonia con l'arredo urbano. **Le dimensioni dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento Comunale per l'installazione dei mezzi pubblicitari ( es. per i Centri Storici sup. max di mq 3 per insegne poste parallelamente al senso di marcia).**
- d) E' consentita l'installazione di bacheche o vetrinette espositive a servizio di attività commerciali e artigianali purché previste in un progetto unitario interessante una parte significativa di una via o un porticato.
- e) Potranno essere adibiti all'informazione culturale, sportiva, dello spettacolo, ecc..appositi spazi, la cui dimensione e collocazione dovrà essere concordata e studiata unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale.

##### TARGHE

- a) Non è necessaria alcuna autorizzazione per l'esposizione di targhe per uffici, enti assicurativi, laboratori, ecc

##### TENDE PARASOLE

- a) Dovrà essere comunicata C.I.I.A.L. ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 per l'installazione di tende parasole di vetrine o ingressi di attività commerciali o artigianali.
- b) In vie o piazze sprovviste di marciapiede la sporgenza del profilo dal paramento murario esterno non dovrà essere superiore a ml. 1.00 e comunque non dovrà ostacolare il normale scorrimento del traffico.
- c) L'altezza della tenda (ivi comprese eventuali frange e le strutture mobili fisse di sostegno) dal piano di calpestio (marciapiede o sede stradale) non dovrà essere inferiore a ml. 2.00.

##### STRUTTURE STAGIONALI

- a) L'installazione su aree pubbliche o su aree private di strutture leggere di copertura a servizio bar, ristoranti e in genere esercizi pubblici potrà essere autorizzata stagionalmente previ parere degli Uffici Comunali che dovranno valutare la salvaguardia del decoro dei luoghi esprimendosi sulle forme, materiali ed elementi di finiture.

##### BACHECHE

- a) L'installazione di bacheche potrà essere autorizzata solo presso la sede dell'ente, club, associazione o attività ecc., che ne farà richiesta.
- b) La superficie non dovrà superare i mq 1,00 e gli spazi interni dovranno essere usati ai soli fini informativi e non pubblicitari.

##### FIORIERE

- a) Le vasche per piante ornamentali dovranno avere una profondità non superiore a ml 0,50 in tutte le vie o piazze sprovviste di marciapiede e dovranno essere collocate in aderenza al muro, mentre la larghezza sarà quella indicata nella richiesta che sarà valutata volta per volta in previsione degli spazi disponibili e in relazione al tipo di traffico che si svolge nella zona interessata.
- b) Lo stesso dicasi per la profondità in via o piazze provviste di marciapiede che sarà definita caso per caso in funzione del luogo e degli spazi; comunque i marciapiedi o simili non potranno essere occupati per più di due terzi della loro larghezza.
- c) Nella stessa via o piazza le vasche portafiori dovranno essere uniformate come colore e materiale.
- d) Le piante dovranno avere e medesime dimensioni riguardo fronte e profondità tali da non costruire ostacolo alle aperture (porte, finestre, ecc).
- e) Il titolare del Titolo Edilizio dovrà provvedere alla regolare cura delle piante e manutenzione delle vasche affinché esse risultino un effettivo abbellimento.

#### CHIOSCO

- a) I chioschi sono ammessi sia sul suolo privato sia su suolo pubblico anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:
  - le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati;
  - ingombro massimo in proiezione orizzontale pari a mq 15,00;
  - la distanza dell'installazione da incroci stradali, curve dossi o biforcazioni dovrà essere non inferiore a ml. 15, salvo casi particolari da valutare volta per volta in funzione della sicurezza del traffico;
- b) E' vietata l'installazione dei chioschi prospicienti strade ove vige il divieto di sosta, a meno che l'area di pertinenza del chiosco non consenta il parcheggio di almeno tre auto.
- c) I chioschi esistenti all'interno del centro storico potranno essere sostituiti anche con aumento della superficie coperta che comunque non dovrà superare i mq 10; l'amministrazione Comunale potrà elaborare progetti tipo a cui dovranno essere adeguate le nuove installazioni o sostituzioni di esistenti;
- d) Per l'installazione in aree di interesse storico, artistico e con vincoli monumentali è necessario il parere preventivo della S.B.A.A.;
- e) Il chiosco non dovrà in alcun modo intralciare la visibilità per il traffico veicolare, né il transito dei pedoni e comunque l'autorizzazione è subordinata al parere preventivo della Divisione viabilità.