

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ai sensi dell'Art. 19 LRV 11/2004
SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1
Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara

PRONTUARIO
PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA
E L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO
allegato alle N.T.A.

PREMESSA

Il presente *PRONTUARIO per la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico* costituisce allegato alle N.T.A. del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO afferente alla SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1 - Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara; come riportato nella medesima scheda (vedi sotto), la stessa sostituisce le indicazioni dell'art. 13 delle NTA del P.I. vigente, assimilando l'area ad una "zona C", ai sensi del D.M. 1444/68.

Al fine di non generare potenziali contrasti con l'insieme delle norme di P.I., e più specificatamente con l'elaborato 5 – PQAMA (Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione ambientale) facente parte del vigente Piano degli Interventi – 2018, fatte proprie le indicazioni di interesse già presenti nel richiamato PQAMA, si integra nel seguito, quanto non già prescritto, con proposte integrative e/o alternative.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
SCHEDA PROGETTUALE - A

PI - 2018
n. 1

INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località Cà del Pepe, via Pezzarara, ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo dismesso fuori zona.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione del fabbricato dismesso impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA – Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Residenza.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
E' ammesso il recupero della volumetria esistente, con un massimo di 2.350 mc. Altezza massima = 2 piani fuori terra. Sono confermati gli altri parametri del P.I. previsti per le zone C.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda i singoli progetti edilizi che per le opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal PAT e dalle zone a valle da cui sarà visibile. I movimenti di terra dovranno essere il più possibile limitati, adottando modelli organizzativi del nuovo insediamento e tipologie edilizie idonee allo scopo. La realizzazione di nuovi vani interrati è soggetta ad un preventiva verifica Geotecnica. Le relative rampe aperte di accesso, se indispensabili, dovranno essere limitate nel numero, accorpandole per edifici adiacenti, e realizzate sfruttando al massimo l'andamento del terreno al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume invaso invarianza idraulica	400 m ³ 871 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati

Ambito di applicazione

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO afferente alla SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1 - Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara.

Il presente Prontuario costituisce allegato alle N.T.A. del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO afferente alla SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1 - Loc. Ca' del Pepe ed integra le disposizioni delle Norme Tecniche Operative e del Regolamento Edilizio.

Criteri generali

L'intervento deve essere improntato a criteri di qualità architettonica, sostenibilità ambientale, e vivibilità. La qualità architettonica viene perseguita con una progettazione che, oltre ad essere attenta agli aspetti prettamente compositivi sia a livello del singolo alloggio sia a livello urbanistico, preveda prestazioni elevate in termini di confort abitativo (temperatura, acustica, salubrità dell'aria, ecc.). La sostenibilità ambientale viene perseguita con una progettazione che preveda, a partire dal processo costruttivo e poi per tutta la vita dell'edificio, un limitato e sostenibile consumo di energia, di materie prime, ridotte emissioni, buona durabilità, e in generale un ridotto impatto sull'ambiente. La vivibilità viene perseguita con insediamenti caratterizzati da un giusto mix tra spazi di relazione e adeguata privacy.

Alla scala edilizia andranno applicati criteri di sostenibilità quali:

- PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO;
- EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI;
- FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI;
- SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.

Qualità dell'edificato e degli spazi scoperti

Al fine di garantire la richiesta qualità dell'edificato e degli spazi scoperti si definiscono gli elementi a seguire:

TIPOLOGIA INSEDIATIVA – PRINCIPI COMPOSITIVI

Nell'ambito di lottizzazione, sono previste 4 AREE PERTINENZIALI (vedi TAV. 04.A) su ogni area pertinenziale (23x26,50m) è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con tipologia a corte, a L o a C, così come indicato nella TAV. 12.

Sono altresì ammessi schemi compositivi in conformità, o assimilabili, a quelli ipotizzati in coda al presente PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO, che ricordiamo costituire allegato alle N.T.A. del PUA.

Sono consentite possibilità combinatorie assimilabili agli schemi proposti, a condizione:

- che l'intervento mantenga carattere di unitarietà al fine di garantire un corretto inserimento delle unità residenziali, o meglio del complesso residenziale, nel delicato contesto paesaggistico;
- che non vengano modificati i parametri massimi di edificazione volumetrica prevista dal PUA, o quelli massimi relativi alle superfici accessorie;
- che venga rispettato l'allineamento dell'edificato così come indicato;
- che l'edificazione lungo il confine interno tra area di pertinenza del singolo edificio rispetti le norme del Codice Civile (è pertanto sempre consentita l'edificazione in adiacenza), il D.M. 1444/68 e una distanza minima tra i corpi di fabbrica pari a 10m.

Al piano interrato, potranno essere realizzati vani accessori, va comunque esclusa la possibilità di realizzare rampe di accesso a vani accessori interrati.

COLORE DEGLI EDIFICI

La tinteggiatura degli edifici e delle pertinenze dovrà essere eseguita con particolare attenzione

all'inserimento nel più generale contesto paesaggistico, sono pertanto da preferirsi colori tenui nella gamma delle terre naturali, con finitura superficiale rustica così da ridurre il riverbero della luce sulle facciate, è sempre consentita la realizzazione di superfici in laterizio FV.

Le strutture metalliche relative a elementi architettonici e funzionali vanno verniciate preferibilmente con smalti ferromicacei.

Soluzioni diverse potranno essere prese in considerazione purché debitamente motivate e con dimostrazione dell'effetto finale da prefigurare, attraverso bozzetti, rendering, fotoinserti, o simulazioni; dovrà sempre essere garantito il criterio di omogeneità e unitarietà.

PERCORSO CARRABILE INTERNO AL LOTTO E AREE A PARCHEGGIO

Il percorso carrabile privato interno al lotto è da eseguirsi con l'impiego di materiali drenanti ed ecologici oltre che di materiali riciclati (DM 203/2003 e Circolare 15/2005), compatibilmente con le caratteristiche d'uso degli spazi su cui vanno applicate.

L'area a parcheggio nella zona degli stalli dovrà essere realizzata con elementi drenanti in c.l.s. mediante strato di allettamento costituito da ghiaietta lavata e frantumata (spessore min. 10 cm. - granulometria 2/10 mm), sottostante strato di geotessile, tessuto non tessuto e relativo sottofondo in stabilizzato e in tout venant (spessore min. 40 cm.). La rimanente superficie a parcheggio (connettivo stradale) verrà trattata con asfalto drenante, le cordone di contenimento sono da realizzarsi con elementi in cls. Nel caso di utilizzo di pavimentazioni in elementi grigliati è possibile prevederne il riempimento mediante ghiaietta lavata e frantumata (granulometria 2/10 mm), oppure con terriccio composto da terra vegetale, sabbie vulcaniche e torba, previo un sottostante strato di geotessile di separazione dallo strato di allettamento. La stesa sarà eseguita senza compattazione dello stesso al fine di permettere il naturale calo del terriccio rispetto alla quota dell'elemento in c.l.s. e la conseguente possibilità di crescita dell'erba. Dovranno essere usate miscele di sementi specifiche per superfici a parcheggio drenante, selezionate per la particolare resistenza alla siccità e alle alte temperature.

Nei parcheggi si prevede la messa a dimora di arbusti come indicato in TAV. 12; prevedendo l'irrigazione a goccia delle aiuole e di alberature.

La sistemazione delle scarpate dovrà essere realizzata con il sistema delle terre armate; in particolare sulla scarpata con andamento nord-est sud-ovest parallela al percorso carrabile interno, al fine, di armonizzare l'intervento con il contesto paesaggistico, dovranno essere poste a dimora aiuole misto aromatico come previsto in TAV. 12

SUPERFICI PAVIMENTATE ESTERNE, VIALETTI E PERCORSI

Le superfici pavimentate potranno essere realizzate in lastre (o betonelle) di cls, in pietra, in porfido, con doghe in pasta di legno, a condizione che pezzatura, materiale e colore vengano utilizzati per l'intero intervento ricompreso nell'ambito sottoposto a PUA; per quanto non meglio precisato si rimanda alla TAV. 12.

PERMEABILITA' DEI SUOLI

L'intervento edificatorio dovrà garantire quanto stabilito dallo studio di compatibilità idraulica facente parte del PUA, e riportato in forma grafica nella TAV. 11.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute al punto 5. dell'art. 12 del PQAMA

ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI

Gli apparecchi di illuminazione dovranno essere preferibilmente orientati verso il basso così da contenere quanto più possibile l'inquinamento luminoso.

AREE VERDI

La progettazione delle aree verdi dovrà privilegiare la realizzazione di cortine arboree/arbustive in prossimità di recinzioni poste lungo il perimetro della proprietà e a suddivisione delle proprietà interne al comparto; la prescritta siepe di biancospino rivolta verso valle dovrà essere integrata/ripristinata fino al raggiungimento di n. 190 esemplari, in ottemperanza a quanto stabilito nell'autorizzazione comunale n. 17/19 del 06/09/2019.

Le aree destinate alla realizzazione del verde dovranno essere tutte preventivamente ripulite da residui di cantiere prima della stesura di terreno vegetale, della posa delle alberature, della creazione dei manti erbosi; dovranno essere usate miscele di sementi specifiche per prati rustici resistenti alla siccità, con prevalenza di Festuca arundinacea prima della semina del prato e dovrà essere eseguito specifico diserbo e pulizia dai rizomi per l'eliminazione delle infestanti.

ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE

L'area risulta individuata nella tavola 3 del P.A.T. all'interno dell'AMBITO DI COLLINA e nella tavola 2.3 del P.I. come area afferente ai RILIEVI MORENICI, tali aree si contraddistinguono per il valore naturalistico-ambientale che è espresso dalla presenza e alternanza di vigneti, frutteti, uliveti (vedasi punto 1 dell'art. 20 del PQAMA), pertanto si prescrive, per il caso in specie, la messa a dimora di almeno 16 ulivi così come indicato nella tavola 12.

Ulteriori altre essenze potranno essere piantumate in conformità a quanto stabilito dall'art. 18 del PQAMA.

COPERTURE

Sono consentite falde inclinate e terrazzi piani così come indicati nella tavola 12, tale indicazione consente la corretta installazione di pannelli fotovoltaici e per il solare-termico (con le limitazioni riportate al punto successivo), rendendo gli stessi scarsamente visibili dal piano stradale.

È ammessa la realizzazione di manti di copertura in lamiera pre-verniciata grigia e tegole in cls di colore grigio al fine di garantire la migliore integrazione con i pannelli fotovoltaici e solari-termici.

INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI-TERMICI

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
- i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale;
- sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- l'inserimento di pannelli solari/fotovoltaici deve essere conforme a quanto riportato nell'art. 47 delle N.T.O (elaborato 4 del P.I 2018), in particolare al punto 3.3 *Manufatti con finiture esterne riflettenti (pag.64)*.

RECINZIONI CONFINANTI CON SPAZI PUBBLICI O ESTRA AMBITO

I muri di recinzione prospettanti su strade e spazi pubblici (o lotti esterni all'ambito) sono elementi peculiari del progetto in oggetto e la scelta del materiale deve quindi rispettarne una visione unitaria e caratterizzante del contesto stesso. L'intento è quello di riproporre muri di "brolo", pertanto dovranno essere quanto più omogenei per quanto attiene alla forma e al materiale; risulta ammesso l'uso di calcestruzzo pigmentato, mattoni F.V., .

Essendo l'intervento situato in una zona collinare, le recinzioni dovranno seguire l'andamento del terreno con altezze variabili, in corrispondenza con il costruito massimo 3 metri fuori terra fino a massimo 2 metri fuori terra in corrispondenza dei giardini.

Per quanto riguarda i muri di confine con altri lotti esterni all'ambito si dovrà rispettare un'altezza massima pari a metri 1,50 (vedasi TAV. 12).

MURI DI CONFINE TRA AREE DI PERTINENZA

I muri di recinzione posti a divisione delle quattro aree di pertinenza sono elementi peculiari del progetto in oggetto e la scelta del materiale deve quindi rispettarne una visione unitaria e caratterizzante del contesto stesso. L'intento è quello di riproporre muri di "brolo", pertanto dovranno essere quanto più omogenei per quanto attiene alla forma e al materiale; risulta ammesso l'uso di calcestruzzo pigmentato, mattoni F.V., .

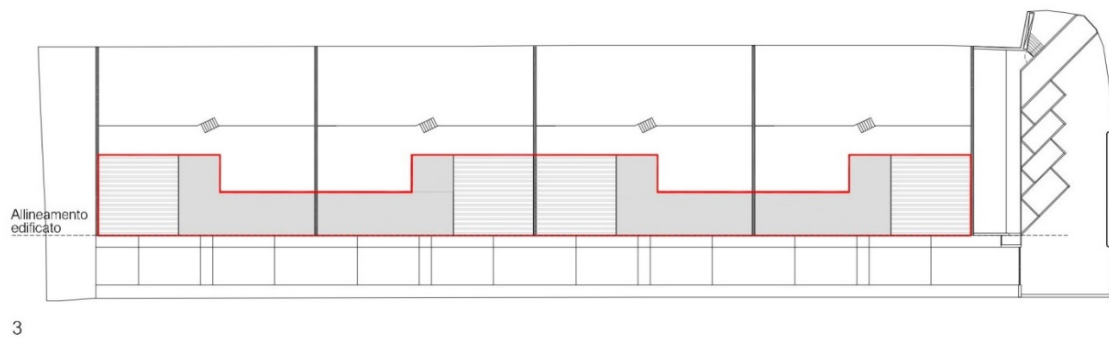
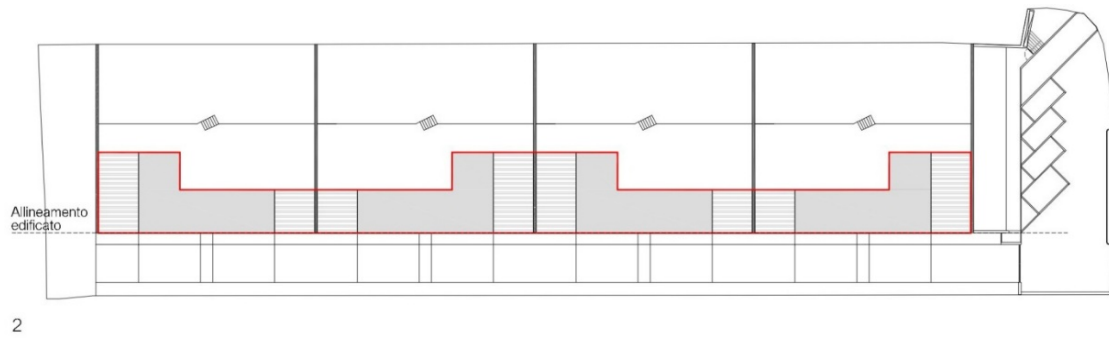
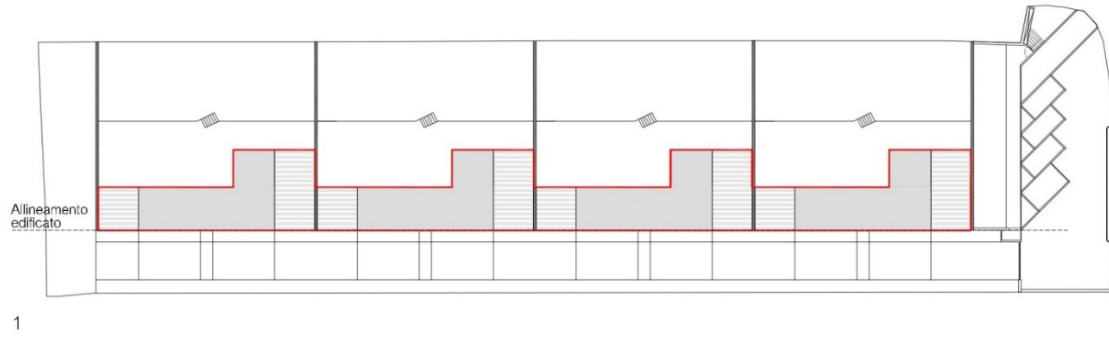
Essendo l'intervento situato in una zona collinare, le recinzioni dovranno seguire l'andamento del terreno con altezze variabili, in corrispondenza con il costruito massimo 3 metri fuori terra fino a massimo 2 metri fuori terra in corrispondenza dei giardini; le recinzioni tra giardini privati potranno essere realizzate con

profili di metallo verticali a disegno semplice di colore ferro-micaceo (vedasi TAV. 12).

MATERIALI

I materiali previsti (e/o) alternativi sono riportati nella TAV. 12 da intendersi come integrativa del presente PRONTUARIO.

PRINCIPI COMPOSITIVI – SCHEMI



PRINCIPI COMPOSITIVI – SCHEMI

