



**COMUNE DI VIGNOLA**

**ALLEGATO B)**

**STRUTTURA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SPORTELLO UNICO**

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Variante art. 44 :  
Dotazioni e parametri qualitativi e urbanistici per gli interventi di  
trasformazione degli edifici ex rurali**

**Il Dirigente  
arch. Corrado Gianferrari**

## **Art. 44 – DOTAZIONI E PARAMETRI QUALITATIVI E URBANISTICI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE E DEGLI EDIFICI EX RURALI.**

- 1. Sagoma e coperture:** Nel territorio rurale tutti i nuovi edifici e gli edifici ex rurali trasformati in conformità alle prescrizioni di Zona di cui al PRG vigente, devono avere una sagoma e un sedime di forma semplice. Se si tratta di edifici abitativi, devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio. Anche i nuovi edifici per funzioni produttive e di servizio all'agricoltura devono essere preferibilmente realizzati secondo le indicazioni di cui sopra, con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensione o tecnologia particolare (allevamenti, silos, edifici di grandi dimensioni); per questi casi si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo mediante cortine alberate. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio. In ogni Unità Edilizia è ammessa l'installazione di antenne di ricezione televisiva (tradizionali o paraboliche) nel numero massimo di due. Tali antenne dovranno essere installate sul coperto ovvero su facciate interne, non visibili da spazi pubblici.
- 2. Facciate degli edifici e tinteggiature:** Nel territorio rurale per tutti i nuovi edifici e gli edifici ex rurali trasformati in conformità alle prescrizioni di Zona di cui al PRG vigente, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero richiedere al titolare del titolo edilizio un campionario di colori da rispettare. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc. Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono avere in generale caratteristiche morfologiche esteriori (finiture, colori, aperture e relativi infissi) che non siano in contrasto con quelle dell'edilizia rurale tradizionale. Le facciate degli edifici possono essere realizzate oltre che in muratura di sassi secondo i sistemi tradizionali, in mattoni a vista o in intonaco di malta di calce tinteggiato. I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce. Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori debitamente documentato. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
  - cemento armato a "faccia a vista";
  - rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
  - intonachi plastici di qualsiasi genere;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - zoccolatura in lastre di marmo o pietra;

– elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

3. **Recinzioni:** Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe stessa, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete metallica. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
4. **Localizzazione dell'intervento e conduzione del terreno ex aziendale.**  
Nel territorio rurale per tutti i nuovi edifici e gli edifici ex rurali trasformati attraverso strumento attuativo preventivo (rif. comma 4, lettera b), art.75 NTA del PRG),
  - a. La progettazione dovrà prevedere, di massima, soluzioni atte a far sì che il futuro edificato venga mantenuto nell'area di sedime dell'esistente o, comunque nell'area cortiliva o di pertinenza originaria, fatto in ogni caso salvo l'adeguamento dell'intervento al rispetto degli eventuali limiti di rispetto alla viabilità.
  - b. Le aree a vocazione agricola facenti parte dell'ex azienda insediata ma non strettamente pertinenti all'edificato ovvero loro area di sedime o cortiliva (terreni a seminativo ovvero frutteto ovvero ad incolto produttivo) dovranno comunque mantenere in essere una "conduzione" da esplicitarsi nei modi e termini da stabilirsi con apposito atto ovvero in convenzione ma a completo carico del richiedente il PP.
5. **Dotazione aree per servizi pubblici:** Nel territorio rurale per tutti i nuovi edifici e gli edifici ex rurali trasformati attraverso strumento attuativo preventivo (rif. comma 4, lettera b), art.75 NTA del PRG), seppur a parità di cubatura e S.U. esistente, dovranno essere reperite per analogia con le Zone C4<sup>1</sup> delle vigenti NTA (rif. comma 8, art. 64 NTA del PRG) le dotazioni di aree pubbliche minime previste, aree di U1 (5 mq./30 mq. SU) e U2 (20 mq. /30 mq. SU), paramtrate alla SU residenziale delle unità abitative eccedenti le esistenti. Tali dotazioni, in accordo ed in conformità alle deliberazioni della Amministrazione comunale, potranno essere monetizzate al fine del reperimento delle dette dotazioni in ambito urbano qualora previste dal vigente PRG.

---

<sup>1</sup> C4: Zone totalmente o parzialmente edificate, collocate in ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, che richiedono interventi volti a sostituire l'edificato esistente.