

COMUNE DI SABBIONETA PROVINCIA DI MANTOVA

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E DI COORDINAMENTO ARCHITETTONICO DEI LOTTI RESIDENZIALI

Piano di Lottizzazione residenziale
"PL di rigenerazione urbana 1A – Porta Imperiale"



Prescrizioni costruttive e di coordinamento architettonico da osservare nell'edificazione dei lotti residenziali successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione

Vers.2.0

Proprietario: EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO E C. s.n.c. con sede a Casalmaggiore CR via Croce n.19 – partita IVA: 01239800194

Progettista: geom. Pirotti Gianluca con studio in Casalmaggiore (CR) Piazza Garibaldi n.54, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1812

Ubicazione: Via Borgofreddo snc, Sabbioneta (MN)

Premessa

Il presente documento definisce le prescrizioni costruttive e di coordinamento architettonico da osservare nell'edificazione dei lotti residenziali ricompresi nel Piano di Lottizzazione "PL di rigenerazione urbana 1A – Porta Imperiale", ubicato in Via Borgofreddo, nel Comune di Sabbioneta. L'ambito si colloca in un contesto di particolare sensibilità paesaggistica e percettiva, in ragione della prossimità alla città murata di Sabbioneta, sito UNESCO riconosciuto per il proprio valore universale eccezionale, e della necessità di tutelare i rapporti visuali, morfologici e paesaggistici con il sistema delle mura, con Porta Imperiale e con le aree esterne alla città storica.

L'area oggetto di intervento è individuata al di fuori delle mura di Sabbioneta, a circa 350 m dall'ingresso della città murata, lungo l'asse viario che collega la frazione di Borgofreddo al capoluogo e termina in corrispondenza di Porta Imperiale.

Il comparto, della superficie di circa 16.000 mq, identificato catastalmente al foglio 35, mappali 60 e 61, corrisponde a un'ex area produttiva agroalimentare dismessa, già occupata da fabbricati prefabbricati e strutture in laterocemento, oggi demoliti. L'intervento assume valore di rigenerazione urbana e di riqualificazione paesaggistica di un'area posta in prossimità del sistema monumentale e percettivo della città storica.

Le presenti prescrizioni sono finalizzate a garantire che l'edificazione successiva all'approvazione del Piano di Lottizzazione avvenga secondo criteri unitari, sobri e coerenti con il contesto tutelato, evitando soluzioni edilizie, cromatiche, impiantistiche in grado di produrre disordine visivo o alterazioni percettive rispetto al paesaggio urbano e rurale di riferimento.

1. Regole unitarie

L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare criteri compositivi unitari, al fine di garantire un'immagine ordinata e coordinata dell'intero comparto.

Gli edifici devono presentare coerenza formale tra volumi, coperture, materiali, cromie, serramenti, recinzioni, accessi e sistemazioni esterne.

Il progetto di ciascun lotto deve essere redatto in rapporto all'assetto generale della lottizzazione e non come intervento autonomo.

Sono vietate soluzioni edilizie disomogenee, fronti tra loro incoerenti, materiali contrastanti, cromie non coordinate, manufatti pertinenziali incongrui e ogni elemento che determini disordine compositivo.

La progettazione deve assumere come criteri vincolanti la semplicità dei volumi, l'ordine dei prospetti, l'uniformità delle coperture, l'impiego di materiali durevoli e l'utilizzo della gamma cromatica prescritta dal vigente strumento urbanistico.

2. Volumetrie

Gli edifici devono presentare volumetrie semplici, regolari e compatte.

I corpi di fabbrica devono essere impostati secondo geometrie lineari, leggibili e coerenti con il carattere residenziale del comparto.

L'edificazione dei lotti è ammessa secondo le seguenti casistiche:

- a) edificio a un piano fuori terra con copertura a vista;
- b) edificio a un piano fuori terra con sottotetto accessibile non abitabile;
- c) edificio a due piani fuori terra, costituito da piano terra e primo piano mansardato;
- d) edificio a due piani fuori terra, costituito da piano terra e primo piano, con sottotetto accessibile non abitabile.

Per "piano fuori terra" si intende un livello destinato all'uso abitativo o agli usi accessori ordinari della residenza, dotato dei requisiti edilizi, igienico-sanitari e funzionali previsti dalla normativa vigente.

Per "sottotetto accessibile non abitabile" si intende il volume compreso tra l'ultimo solaio e la copertura, accessibile per finalità accessorie, tecniche, ispettive o di deposito non abitabile.

Nel caso di edificio a un piano fuori terra, il sottotetto accessibile non abitabile costituisce livello accessorio soprastante il piano terra.

Nel caso di edificio a due piani fuori terra, il sottotetto accessibile non abitabile costituisce livello accessorio soprastante il primo piano.

È vietata la realizzazione di edifici con più di due piani fuori terra abitabili.

È vietata la realizzazione di piani interrati, piani seminterrati, autorimesse interrate, locali accessori sottoquota, rampe di accesso a livelli sottoposti, bocche di lupo, cavedi e intercapedini funzionali all'utilizzo di piani interrati o seminterrati.

Le quote degli edifici devono raccordarsi con le sistemazioni esterne dei lotti, con la viabilità interna, con i marciapiedi, con i parcheggi e con le aree verdi rappresentate nelle sezioni di progetto, senza alterazioni altimetriche incongrue.

Le sagome edilizie devono rispettare l'impostazione altimetrica con piano terra impostato alla quota di riferimento di circa +0,35 m, primo livello alla quota di circa +3,50 m, imposta superiore del volume edilizio alla quota di circa +6,65 m, linea di gronda alla quota di circa +7,30 m e colmo di copertura alla quota massima di circa +9,00 m.

3. Coperture

Gli edifici sono ammessi con copertura a due falde o a padiglione.

Il manto di copertura deve essere realizzato con materiale avente finitura e colorazione assimilabile al coppo tradizionale.

Sono vietate coperture con cromie scure, metalliche, riflettenti o estranee alla gamma cromatica del coppo tradizionale.

Le falde devono presentare geometrie ordinate, senza discontinuità, abbaini, volumi emergenti o elementi tecnici non integrati nel disegno della copertura.

4. Cromie

Le cromie dei fronti esterni devono essere scelte entro una gamma contenuta di colori delle terre.

Sono prescritti i seguenti colori: sabbia, beige, avorio caldo, tortora chiaro, ocra tenue, grigio caldo, terra chiara, rosato spento e marrone chiaro.

La scelta cromatica deve garantire coerenza tra gli edifici, continuità visiva del comparto e corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

Sono vietati colori accesi, freddi, brillanti, saturi o riflettenti, tra cui blu, azzurro, verde acceso, rosso vivo, giallo intenso, viola, nero pieno e bianco ottico.

Serramenti, oscuranti, parapetti, lattonerie, portoni, cancelli e ringhiere devono essere coordinati con il colore principale dei fronti.

Sono vietati contrasti cromatici marcati tra edificio, elementi accessori, recinzioni e coperture.

5. Recinzioni

Le recinzioni dei lotti devono essere diafane, leggere e permeabili alla vista.

Le recinzioni verso strada, verso gli spazi pubblici e verso le aree di uso pubblico devono essere realizzate con rete metallica plastificata, cancellata metallica semplice, pannelli grigliati o sistemi di pari trasparenza visiva.

6. Impianti in copertura

Gli impianti posti in copertura devono essere integrati nel disegno dell'edificio e coordinati con il manto di copertura in materiale color coppo.

I pannelli fotovoltaici e solari devono avere colorazione assimilabile al coppo tradizionale, finitura opaca e aspetto compatibile con i manti di copertura in laterizio.

Sono ammessi tegole fotovoltaiche, coppi fotovoltaici, moduli integrati nel manto o sistemi di pari resa estetica, purché coerenti con il colore e con l'immagine della copertura tradizionale.

Comignoli, sfiati, canne di esalazione, antenne, terminali impiantistici e ulteriori elementi tecnici devono essere collocati in modo ordinato e coordinato con la composizione della copertura.

7. Piscine e sistemazioni pertinenziali

Le piscine private devono essere progettate in modo da ridurre l'impatto visivo dalle viste aeree e dagli spazi pubblici.

Il fondo vasca, i rivestimenti e le pavimentazioni perimetrali devono essere realizzati con tonalità neutre, sabbia, grigio caldo, pietra naturale, verde-grigio o colori idonei a evitare l'effetto cromatico azzurro.

Sono vietati fondi vasca, rivestimenti e pavimentazioni con tonalità azzurre, blu, turchesi o riflettenti. Le pavimentazioni attorno alla piscina devono essere contenute e realizzate con materiali drenanti o semidrenanti.

Il progetto deve prevedere bordure vegetali, superfici verdi e materiali coerenti con le cromie generali del comparto.

8. Pavimentazioni esterne e verde privato

Le aree private scoperte devono mantenere una componente prevalente a verde.

La sostituzione del prato con pavimentazioni estese è vietata.

Le pavimentazioni devono essere limitate alle superfici necessarie per accessi carrabili, vialetti pedonali, aree di sosta, spazi di manovra, marciapiedi privati e aree pertinenziali di servizio alla residenza.

Sono vietate trasformazioni dei giardini in piazzali pavimentati, superfici impermeabili continue o aree mineralizzate.

Le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali drenanti o semidrenanti, quali masselli filtranti, ghiaia stabilizzata, grigliati erbosi, pavimentazioni fugate o soluzioni tecniche equivalenti.

Le modifiche delle aree esterne devono rispettare il principio di prevalenza del verde privato rispetto alle superfici pavimentate.

Il mantenimento del verde privato costituisce prescrizione essenziale. Le essenze vegetali ammesse nei singoli lotti e quelle utilizzabili per eventuali interventi di manutenzione, sostituzione o integrazione delle aree comuni sono quelle individuate nella Tav. 12 del Piano di Lottizzazione.

Casalmaggiore lì 04.08.2026

IL TECNICO
Geom. Pirotti Gianluca

