

COMUNE
DI
PORTO VIRO

P.R.G.

PRG DI DONADA
VARIANTE 2003

NUOVA SISTEMAZIONE DELL'AREA
CENTRALE DI VIA ROMA

***NORME TECNICHE
GENERALI DI ATTUAZIONE***

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

ARCH. MARIETTO LAURENTI

Maggio 2003

RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI E SUCCESSIVI ADEGUAMENTI

Variante 2003: adottata con D.C.C. n. 34 del 30.06.2003
Approvata con D.G.R.V. n. 2579 del 13.09.2005

Variante 2003 bis: adottata con D.C.C. n. 45 in data 15.09.2003
Approvata con D.G.R.V. n. 2579 del 13.09.2005

Variante 2004 4° comma, art. 50, L.R. 61/1985:
Modifica NTA - D.C.C. n. 52 del 28.09.2004 e D.C.C. n. 4 del 7.02.2005

Art. 1 - AMBITO DEL PRESENTE PIANO DI VARIANTE ED ELABORATI

La presente variante urbanistica con previsioni attuative riguarda l'area centrale di DONADA e si applica alla porzione di territorio individuata all'interno del perimetro evidenziato nelle tavole allegate.

Le presenti norme, pertanto, in riferimento all'area interessata, sostituiscono quelle dell'attuale PRG che vanno considerate abrogate per quanto in contrasto.

Le aree esterne al perimetro dell'area interessata dalla presente variante, sono assoggettate alle norme del PRG attuale.

Nel periodo di salvaguardia ogni intervento richiesto all'interno dell'area interessata, in contrasto con quanto previsto dalla presente variante adottata, è sospeso in attesa dell'approvazione di quest'ultima.

Sono elementi costitutivi del presente progetto di variante gli elaborati e le tavole di seguito indicate:

Stato di fatto

- TAV. 1 - Estratto del PRG vigente;
- TAV. 2 - Stato di fatto su planimetria catastale;
- TAV. 3 - Caratteristiche delle edificazioni ed usi del suolo attuali;
- TAV. 4 - Planimetria di riferimento delle analisi degli edifici;
- SCHEDE DI ANALISI;

Progetto

- TAV. 5 - Progetto di variante ed individuazione delle Unità Minime di Intervento;
- NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE con allegate schede relative ai diversi settori urbani ed alle U.M.I.;
- RELAZIONE.

Art. 2 - OBIETTIVI DEL PIANO

Nel quadro di una documentata assenza di un contesto storico la presente variante si pone l'obiettivo principale della ridefinizione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area centrale di Donada.

Tale obiettivo è perseguito attraverso interventi privati definiti con l'individuazione di una consistente serie di trasformazioni del patrimonio edilizio ed interventi pubblici atti a riorganizzare la viabilità meccanica e pedonale ed alla costruzione di «spazi urbani» con una articolata serie di interventi di arredo e ridefinizione formale e materiale degli spazi pubblici.

Art. 3 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Il presente progetto di variante fissa la disciplina per l'esecuzione dei lavori di intervento previsti per gli immobili compresi nella perimetrazione stabilita; elementi edilizi, singoli e complessi, isolati, aree aperte, elementi della viabilità, per i quali si rendono opportune operazioni di nuovo intervento,

ricostruzione, risanamento, conservazione sia urbanistica che edilizia necessarie per migliorare l'utilizzazione del patrimonio stesso.

In particolare, in conformità alle disposizioni della vigente legislazione urbanistica, il presente progetto, anche con l'aiuto di schede generali e particolari, individua:

- a) una serie di settori urbani con evidenziati gli eventuali interventi di riqualificazione riguardanti il riassetto urbanistico ed ambientale;
- b) l'individuazione degli ambiti di intervento (Unità Minime di Intervento);
e definisce:
 - a) gli interventi a scala urbanistica ed edilizia, prescritti o ammessi, per le aree e gli immobili interessati;
 - b) le specifiche destinazioni d'uso, prescritte o consentite;
 - c) i criteri e le norme generali per la realizzazione complessiva degli interventi previsti dal Piano e le modalità per la gestione.

Art. 4 - DEFINIZIONI GENERALI

1. Per parti esterne: si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.
2. Per copertura: si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.
3. Per elementi strutturali portanti: si intendono le strutture verticali sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali o solai.
4. Tipologia edilizia: si intende la presenza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volU.M.I. abitabili, ai rapporti planovolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.
5. Per strutture precarie: si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare ogni manufatto, sia a carattere precario sia non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario e/o che ne pregiudichino il decoro: corpi aggettanti ai vari piani, corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o terreni scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, ecc.) originariamente liberi. Dette strutture precarie vengono suddivise secondo due caratteristiche strutturali: corpi edilizi - corpi di fabbrica prevalentemente in muratura; superfettazioni - strutture leggere, prefabbricate, con carattere essenzialmente provvisorio (tettoie, pensiline, verande, ecc.).
6. Per collegamenti verticali: si intendono i vani ascensore, le scale singole o i blocchi scala comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.

7. Per impianto distributivo: si intende l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e dall'insieme degli spazi da questi definiti.
8. Per involucro esterno: si intendono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, androni, logge, scale esterne, coperture.
9. Allineamento orizzontale: è la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio, o di una nuova parte dell'edificio, nello stesso filo del fabbricato preesistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio definito da eventuali campi di determinazione.
10. Allineamento verticale: è la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti dell'edificio, o di una nuova parte di edificio, alla stessa altezza di quello esistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio o agli elementi terminali del fabbricato (cornice di gronda, ecc.).
11. Per altezza del fabbricato: si intende la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
12. Per altezza delle fronti: si intende l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
13. Per numero dei piani: si intende il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile o praticabile); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.
14. Per rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso.
15. Per ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
16. Per sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Art. 5 - ELABORATI GRAFICI ED ESTRATTI PLANIMETRICI DELLE SCHEDE

Le indicazioni grafiche non hanno valore metrico assoluto pur rappresentando con la massima attendibilità lo stato di fatto alla data di formazione del Piano, esse costituiscono quindi elemento di riferimento per ogni modifica all'interno dell'ambito del Piano pur consentendo quelle lievi ridefinizioni allocative degli interventi che il documentato stato dei luoghi rendesse necessarie in fase realizzativa.

Inoltre, qualora in sede di progettazione esecutiva degli interventi, venisse riscontrata la non perfetta corrispondenza della divisione indicata negli elaborati di Piano rispetto ai confini in aderenza tra fabbricati, questa può essere adattata alla reale situazione della proprietà.

Art. 6 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Il presente Piano individua all'interno del suo ambito le Unità Minime di Intervento riferite alle singole proprietà, che rappresentano il minimo ambito obbligatorio, comprendente tutti i piani e porzioni di edificio, cortili, viabilità e spazi aperti cui deve essere riferita la progettazione esecutiva.

La progettazione è estesa obbligatoriamente all'intera Unità Minima di Intervento così come individuata in cartografia e nelle relative schede, ed è vincolante per tutte le porzioni interessate.

Art. 7 - INTERVENTI NELLE U.M.I.

L'intervento ammesso per U.M.I. è di tipo obbligatorio per l'interesse degli immobili che la costituiscono (elementi costruiti e spazi aperti di pertinenza) e delle previsioni di Piano.

L'intervento dovrà prevedere progettualmente ed eseguire contemporaneamente l'insieme delle operazioni trasformatrici previste per l'U.M.I. (interventi sugli edifici, demolizioni di corpi edilizi, sistemazione degli spazi aperti, recinzioni) ed evidenziate nella tavola n. 5.

In particolare per gli spazi di pertinenza l'intervento dovrà prevedere la sistemazione igienico-funzionale mediante riqualificazione dell'arredo, costruzione di recinzioni appropriate, conservazione e messa a dimora di essenze arboree, sistemazione a verde, formazione di adeguate pavimentazioni.

E' vietata ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno in contrasto con le previsioni del Piano.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Per ogni U.M.I. sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

L'intervento di manutenzione ordinaria è finalizzato al periodico rinnovo delle finiture dell'edificio, a migliorare la funzionalità ed efficienza dell'edificio e dei suoi spazi aperti di pertinenza.

Le opere previste consistono in:

- a) rifacimento o sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni ed esterni;
- b) rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
- c) sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- d) riparazione o sostituzioni parziali degli impianti tecnologici;
- e) ripassature o rifacimenti dei manti di copertura e delle orditure dei tetti e dei camini;
- f) riparazioni o rifacimenti delle recinzioni;
- g) sostituzione delle grondaie e dei pluviali.

Fermi restando gli obiettivi strutturali del Piano richiamati all'art. 2 le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria dovranno, entro i limiti delle opere richieste, concorrere al perseguimento di tali obiettivi.

In particolare:

- a) attenersi alle indicazioni di materiali, finiture edilizie ed elementi costruttivi descritti all'art. 20.
- b) produrre, in relazione ai lavori richiesti, conseguenti interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'immobile (nel cambio degli infissi la eventuale riorganizzazione e/o ripartizione delle fonometrie nel caso di rifacimento delle orditure dei tetti il riposizionamento delle falde, nel caso di rifacimento degli intonaci o delle tinteggiature la sostituzione delle insegne ambientalmente contrastanti, ecc.).

Il perseguimento di tali obiettivi è altresì compito della Commissione edilizia (quale Commissione anche d'ornato) che dovrà richiedere prima del rilascio dell'autorizzazione le eventuali integrazioni richiamate laddove le stesse fossero state omesse.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono oggetto di autorizzazione.

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per ogni U.M.I. sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

L'intervento di manutenzione straordinaria è finalizzato al mantenimento e miglioramento dell'efficienza dell'edificio e dei suoi spazi di pertinenza, anche mediante la sostituzione di parti strutturali collassate, fatiscenti o degradate senza alterare la volumetria dell'edificio né mutare le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Oltre a quanto previsto per l'intervento di manutenzione ordinaria, sono ammesse le seguenti opere:

- a) sostituzione e posa in opera di nuove coperture con la formazione di nuovi fori sulle stesse entro i limiti di falda e/o con la costruzione di nuovi camini e sfati di aerazione;
- b) sostituzione e posa in opera di nuove coibentazioni;
- c) rifacimento generale di impianti tecnologici;
- d) realizzazione ed installazione di nuovi ulteriori impianti igienico-sanitari;
- e) consolidamento strutturale o realizzazione parziale di strutture orizzontali e verticali.

Tutti gli interventi descritti vanno eseguiti con materiali, finiture edilizie, elementi costruttivi ecc., secondo le indicazioni definite dall'art. 20.

Le richieste di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria dovranno obbligatoriamente essere presentate per l'intera U.M.I. e dovranno quindi prevedere altresì, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, gli interventi da eseguirsi sulle aree aperte di pertinenza, progettando gli usi del suolo (recinzioni, percorsi, piantumazioni, aree a verde, parcheggi, ecc.) secondo le indicazioni formali e materiali contenute all'art. 20.

Fanno parte integrante del presente articolo le indicazioni contenute nei commi 4, 5 e 6 del precedente articolo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono oggetto di autorizzazione.

Art. 10 - RESTAURO CONSERVATIVO

La cartografia allegata, con la tavola n. 5, individua con lettera **R** posta all'interno di un riquadro gli edifici da sottoporre ad interventi di restauro conservativo.

Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi vincolati o meno ai sensi della Legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto.

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai a volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà di norma conformarsi al disposto del successivo art. 20 a meno che dall'analisi dal manufatto non emergano tecnologie particolari non previste in detto articolo.

Art. 11 - CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

La cartografia allegata, con la tavola n. 5, individua con lettera **C** posta all'interno di un riquadro gli edifici da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica.

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39 che hanno conservato valore storico ambientale.

Per tali edifici è prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata, e su parere conforme della Commissione edilizia, risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate attenendosi per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie alle eventuali indicazioni prescritte nella specifica scheda o all'art. 20 delle presenti norme.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti verticali) che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazione, ecc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative direzionali o commerciali dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aerazione e ventilazione forzata.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono definiti lavori di ristrutturazione edilizia l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tale categoria di intervento prevede anche la possibilità di aggregazione e di disaggregazione di unità immobiliari adiacenti.

Fatte salve le premesse generali, in particolare sono consentiti:

- interventi di risanamento e di ripristino dell'involucro murario e del suo eventuale corredo decorativo;
- interventi di sostituzione o di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e rinnovo delle strutture orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;

- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura.

Ai fini dell'utilizzazione dei sottotetti per la residenza, in caso non sia raggiungibile l'altezza minima di ml 2,70 per i locali abitabili e ml 2,40 per i locali accessori, deve essere escluso l'uso abitativo autonomo e deve essere accorpata con l'unità sottostante.

Inoltre, sempre ai fini residenziali, sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante di almeno 1/8, di cui almeno il 50% su parete verticale e quindi con visibilità diretta. Sono realizzabili finestrate in pendenza di falda da collocarsi sulle falde interne dei fabbricati, ossia non su quelle che si affacciano sulla strada.

Per tutti i locali, ad eccezione di quelli destinati alla residenza, è consentito mantenere le altezze interne nette attuali; i rapporti di illuminazione e di aerazione devono essere assicurati artificialmente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione e sono sempre ammessi, con esclusione dei fabbricati sottoposti a Restauro conservativo e a Conservazione tipologica, con l'obbligo di attenersi a quanto previsto nella scheda relativa all'U.M.I. interessata e all'art. 20 delle presenti norme.

Art. 13 - SOPRAELEVAZIONI E AMPLIAMENTI

a) Sopraelevazioni

La cartografia del presente Piano, con la tavola n. 5, indica con apposita grafia le unità edilizie oggetto di sopraelevazioni, precisa planimetricamente i limiti massimi dimensionali del corpo di fabbrica da sopraelevare e ne definisce il numero dei piani. Eventuali altre indicazioni più dettagliate sulla consistenza, caratteristiche e destinazioni dell'intervento sono descritte nella scheda tecnica relativa all'U.M.I. interessata.

Per sopraelevazione di un piano si intende la sovrapposizione al fabbricato esistente di un nuovo corpo di fabbrica, la cui altezza interna sia pari alla misura minima prescritta dalle norme vigenti in base alla destinazione d'uso prescelta. Sono consentite altezze interne maggiori a quelle minime consentite esclusivamente nei casi documentati di allineamenti necessari con i fabbricati adiacenti o per motivi tecnico-strutturali o per un miglioramento estetico complessivo.

Qualora l'intervento di sopraelevazione non fosse perseguibile per motivi strutturali o perché ritenuto inidoneo da parte del richiedente, essendo tali interventi previsti su edifici privi di valore architettonico o ambientale, è ammessa la demolizione con ricostruzione, fermi restando i limiti dimensionali, le quantità edificatorie e le destinazioni funzionali descritti negli elaborati grafici e nelle schede relative.

Sia nei casi di demolizione parziale o completa dell'edificio e sua ricostruzione, è ammesso l'aumento dell'altezza complessiva del fabbricato per il raggiungimento delle altezze minime consentite, in ogni piano, dalle norme vigenti in base alle specifiche destinazioni d'uso. Sono consentite altezze interne maggiori a quelle minime consentite esclusivamente nei casi documentati di

necessari allineamenti con i fabbricati adiacenti o per motivi tecnico-strutturali o per un miglioramento estetico complessivo.

Il progetto per tali interventi, comprendente unità edilizie e spazi aperti di pertinenza, va obbligatoriamente presentato per l'intera U.M.I.

b) Ampliamenti

La cartografia del presente Piano, con la tavola n. 5, evidenzia con apposita grafia le unità edili oggetto di ampliamento, indica planimetricamente i limiti massimi dimensionali del corpo di fabbrica da ampliare e ne definisce il numero di piani. Eventuali altre indicazioni più dettagliate sulla consistenza, caratteristiche e destinazioni dell'intervento sono descritte nella scheda tecnica relativa all'U.M.I. interessata.

Il progetto di tali ampliamenti deve essere sempre obbligatoriamente accompagnato da un progetto generale comprendente l'intera U.M.I. (unità edilizia e spazi aperti di pertinenza) all'interno di cui l'ampliamento si colloca, e dovrà specificare gli interventi che debbono contemporaneamente essere realizzati anche su tali elementi, al fine di ricondurre l'intera U.M.I. ad un ottimale rapporto ambientale.

Oltre agli interventi di definizione delle facciate che si rendessero necessari (ricomposizioni formetriche, rimozione degli elementi contrastanti, adeguamenti di materiali, tinteggiature) particolare attenzione dovrà essere posta alla omogenea soluzione delle coperture secondo le indicazioni riportate nella specifica scheda e all'art. 20 delle presenti norme.

Gli interventi descritti nel presente articolo sono soggetti a concessione.

Art. 14 - NUOVE COSTRUZIONI

Questi interventi di nuova costruzione sono indicati nella tavola n. 5 con apposita grafia; sono evidenziati, inoltre, planimetricamente i limiti massimi dimensionali del nuovo fabbricato ed il numero dei piani. Eventuali altre indicazioni più dettagliate sulla consistenza, caratteristiche e destinazioni dell'intervento sono descritte nella scheda tecnica relativa all'U.M.I. interessata.

Il progetto di tali interventi deve essere sempre obbligatoriamente accompagnato da un progetto generale comprendente l'intera U.M.I. (unità edilizia e spazi aperti di pertinenza) all'interno di cui la nuova costruzione si colloca.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale deve obbligatoriamente essere previsto almeno un posto macchina per appartamento realizzato (posto macchina nell'area scoperta o garage chiuso all'interno del corpo di fabbrica). Per le altre destinazioni devono essere previste apposite aree da destinare a standards (parcheggio e verde) secondo le norme vigenti.

Ai fini dell'obbligo di cui al comma precedente, per nuove costruzioni si intendono esclusivamente quelle di nuovo impianto. Sono pertanto esclusi da tale obbligo gli interventi di sopraelevazione e quelli di ricostruzione in seguito alla demolizione.

Le nuove edificazioni devono armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le tipologie tipiche del luogo.

Art. 15 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI E/O MANUFATTI ACCESSORI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA¹

Tutti gli edifici e/o manufatti accessori che presentano elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché presenti negli elaborati grafici di Piano e per i quali il Piano stesso non preveda espressamente la loro demolizione, sono soggetti ad interventi di recupero e di riqualificazione anche tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume.

In caso di demolizione e ricostruzione, è consentito lo spostamento del relativo volume e la sua ricomposizione in forme coerenti ed organiche con l'edificio principale.

Art. 16 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Il presente progetto di variante urbanistica con previsioni attuative individua, per facilitare la sua realizzazione, un unico tipo di Unità Minima di Intervento. Questa è composta da singole unità edilizie con il relativo lotto di pertinenza.

All'interno di queste U.M.I. sono possibili tutti gli interventi previsti dal presente Piano e per essi valgono le indicazioni operative delle presenti norme e delle schede relative.

In sede di strumento attuativo sono possibili gli adattamenti di piano ai sensi della L.R. 47/93 purché non vengano modificati la superficie coperta, il volume e gli allineamenti sul fronte strada.

Art. 17 - DESTINAZIONI D'USO

Fatta salva l'ammissibilità delle destinazioni d'uso in atto alla data dell'entrata in vigore del presente Piano, per tutti gli interventi di trasformazione vengono prescritte le possibili destinazioni d'uso dei nuovi fabbricati.

Queste sono previste di norma suddivise per piano: commercio a terra, direzionale nel piano intermedio, residenza nel piano superiore per gli edifici a tre piani.

Commercio a terra con residenza superiore per gli edifici a due piani.

Queste dimensioni sono massime per la funzione commerciale e direzionale mentre è sempre possibile l'ampliamento della funzione residenziale sino alla monofunzionalità residenziale dell'edificio.

Nei limiti richiamati sono consentite, se progettualmente definite, frammistioni delle funzioni direzionali e commerciali.

E' comunque ammissibile l'utilizzazione dei piani terreni e dei primi piani degli edifici a laboratori artigianali di servizio, purché destinati ad attività non nocive né rumorose.

¹ Articolo aggiunto con Variante 4° comma, art. 50, LR 61/1985 (D.C.C. n. 52 del 28.09.2004 e D.C.C. n. 4 del 07.02.2005).

Art. 18 - INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

Sono individuate dalla cartografia del presente Piano quelle aree a prevalente contenuto urbanistico e viabilistico da definire in seguito con progetti unitari.

Questi interventi sono finalizzati a:

- * formazione di parcheggi;
- * formazione di nuova viabilità;
- * formazione di piazze;
- * formazione di percorsi pedonali;
- * formazione di aree a verde.

Gli interventi richiamati sono di norma da realizzarsi da parte dell'Ente pubblico.

Essi sono generalmente da eseguirsi su aree di proprietà pubblica.

Per gli immobili (aree) privati, facenti parte di tali interventi e che ricadono all'interno di U.M.I., qualora il Comune non avesse provveduto ad espropriarle precedentemente, la cessione dovrà avvenire all'atto della richiesta di concessione delle trasformazioni consentite dal presente Piano.

L'acquisizione avverrà secondo i valori legislativamente definiti al momento della cessione; questa può avvenire anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 19 - ELABORATI NECESSARI PER INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

1 - STATO DI FATTO

A - Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 esteso all'intera U.M.I. contenente piante, prospetti e sezioni degli edifici con indicazioni delle destinazioni d'uso; rilievo degli spazi aperti con indicazione delle piantumazioni esistenti e relative dimensioni e di ogni altro elemento presente (pavimentazioni, recinzioni, reti tecnologiche, pozzetti di raccolta, ecc.).

B - Identificazione catastale delle proprietà facenti parte dell'U.M.I.

C - Documentazione fotografica dei luoghi e dei prospetti dei fabbricati.

D - Documentazione planivolumetrica dell'U.M.I.; rilievo quotato, posizionamento degli edifici, dati volumetrici degli stessi, superficie dell'area, superficie coperta.

2 - PROGETTO

A - Planimetrie in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani.

- B - Prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato, ecc.).
- C - Sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza ed ai percorsi con descrizione dei materiali e particolari costruttivi (recinzioni e parti lastricate) in scala 1:20.
- D - Relazione illustrativa con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

Art. 20 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE RICHIESTE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La richiesta di autorizzazione per le opere di manutenzione dovrà contenere quelle indicazioni e documentazioni atte a chiarire il nuovo migliorato rapporto ambientale che le opere richieste tendono a definire nell'U.M.I. oggetto di intervento.

Si richiamano quindi, in tal senso, i contenuti degli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

In presenza di richieste riferite a sole opere interne (pavimentazioni, intonaci interni, impianti tecnologici) la documentazione potrà essere limitata ad una relazione tecnica che dimostri l'intervento da eseguire ed alle planimetrie dell'edificio che individuino per piano le opere da eseguirsi.

In presenza di richieste riferite ad opere che intervengano su elementi esterni degli edifici, richiamate le indicazioni contenute al comma 5 lettere a) e b) ed al comma 6 dell'articolo 8, la richiesta dovrà comprendere la sistemazione anche degli spazi aperti di pertinenza.

La documentazione da presentare è la seguente:

1 - STATO DI FATTO

- A - Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 esteso all'intera U.M.I. contenente i prospetti degli edifici; rilievo degli spazi aperti con indicazione delle piantumazioni esistenti e relative dimensioni e di ogni altro elemento presente (pavimentazioni, recinzioni, reti tecnologiche, pozzetti di raccolta, ecc.).
- B - Identificazione catastale delle proprietà facenti parte dell'U.M.I.
- C - Documentazione fotografica dei luoghi e dei prospetti dei fabbricati.
- D - Documentazione planivolumetrica dell'U.M.I.; rilievo quotato, posizionamento degli edifici, superficie dell'area, superficie coperta.

2 - PROGETTO

- A - Planimetrie in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne a verde.
- B - Prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture esterne per cui è richiesta l'autorizzazione.
- C - Sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza ed ai percorsi, con descrizione dei materiali e particolari costruttivi (recinzioni e parti lastricate) in scala 1:20.
- D - Relazione illustrativa con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

Art. 21 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI, FINITURE EDILIZIE

Tutti gli interventi di trasformazione da eseguirsi all'interno dell'ambito interessato dal presente Piano dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo.

Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente). I manti di copertura potranno avere una sporgenza massima di 40 cm esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

Forometrie degli edifici

Le aperture delle finestre dovranno essere di forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm 115 mentre il lato maggiore dovrà essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore sino ad un massimo di cm 195. Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

Le vetrine a terra dovranno essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori.

Le dimensioni massime in larghezza potranno raggiungere la misura di 230 cm.

La base di appoggio a terra sarà di almeno 40 cm in materiale pieno.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali in larghezza posti per le finestre, essi potranno essere raddoppiati per la formazione di portoni (passi carrai).

Serramenti esterni

Dovranno essere in legno naturale o verniciati con colori a smalto, coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, ecc. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure, è fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, all'U.M.I. nio anodizzato, ecc.) e plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezioni a superficie piena (scuri) a due o quattro ante con cerniere non lavorate trattati lisci, con divieto assoluto di tapparelle.

Vetrine, portoni e portoncini

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati.

Le vetrine a terra potranno essere realizzate o in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con la superficie intonacata e gli infissi superiori.

Targhe, scritte e insegne

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione edilizia e autorizzato con parere della stessa.

Di norma le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso, e comunque non devono sporgere oltre 20 cm dalla stessa.

Sono vietate le insegne in materiale plastico e le scritte luminose sugli edifici soggetti a conservazione tipologica.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati purché semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre naturali (limitatamente a trachite euganea, pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria) può essere consentito per i piani terra e per le vetrine.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità soprascritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Opere in ferro

E' ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggiali e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Dovranno essere in pietra tenera di Vicenza, trachite euganea, pietra d'Istria, o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo o cemento, palladiane, ecc.

Basamenti

Sono ammessi in pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria, trachite euganea, o altre pietre naturali simili e monocrome o boiaca di cemento colorata, data a più strati e martellinata.

L'andamento dovrà essere verticale e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

Poggioli

Nell'area del presente Piano non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli sporgenti rispetto alla facciata dell'edificio, e nei casi di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a Concessione edilizia, verranno eliminati quelli esistenti.

E' consentita la realizzazione di poggioli sul fronte strada, purché rientranti rispetto al fronte dell'edificio e non continui per tutta la facciata, protetti da parapetto formato da elementi verticali in ferro lavorato e trattato con tecnologie tradizionali.

Abbaini

Nell'ambito del Piano Particolareggiato non possono essere realizzati abbaini e gli esistenti possono essere mantenuti, fatte salve le disposizioni relative alle superfetazioni.

Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda da collocarsi dalla parte interna del fabbricato, ossia non affacciantesi su strada.

Pavimentazioni

L'intervento pubblico sarà attuato sulla base di specifici progetti esecutivi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e i percorsi delle aree interne dovranno essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammesse pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta.

Canali di gronda e pluviali

Sono ammessi esclusivamente in rame, e di forma semicircolare e circolare.

Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti ad autorizzazione.

In ordine alla forma di questi accessori ci si dovrà attenere al criterio della massima sobrietà, ispirandosi ai modelli classici di linea semplice senza bombature.

I supporti di sostegno saranno previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno recare pregiudizio alla viabilità veicolare o pedonale; pertanto l'altezza minima viene fissata in ml 2,20 dal suolo; la sporgenza massima in ml 2,00.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati.

I tessuti di protezione dovranno essere realizzati con materiali pesanti, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, marrone, verde scuro, o a righe bianco-marrone, bianco-verde scuro, le tonalità dovranno essere comunque in sintonia con i colori di facciata dell'edificio.

Stipiti di porte e finestre

Essi dovranno essere in pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra serena.

Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 3 cm.

Le riquadrature di porte e finestre potranno essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi.

Davanzali

Dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra serena, con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.

Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Art. 22 - ELEMENTI DI FINITURA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI AD USO PUBBLICO

Viabilità, percorsi pedonali, parcheggi, aree verdi e arredo urbano

Negli elaborati grafici del presente Piano è indicata la viabilità carrabile e pedonale.

Per i percorsi pedonali è previsto l'uso di pavimentazioni in acciottolato di fiume o in cubetti di porfido, mattoni in laterizio disposti di taglio o in piano, lastre in trachite dei Colli Euganei, pietra d'Istria e marmi bianchi, rosa, rosso di Verona o Asiago.

Parcheggi:

I parcheggi pubblici o di uso pubblico per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti:

- A - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°: profondità = ml. 5,00, larghezza corsia di alimentazione = ml. 5,50;
- B - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità = ml. 5,50, larghezza corsia di alimentazione = ml. 4,00;
- C - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità = ml. 5,50, larghezza corsia di alimentazione = ml. 4,00;
- D - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità = ml. 5,00, larghezza corsia di alimentazione = ml. 3,00;
- E - rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità ml. 2,50, larghezza corsia di alimentazione = ml. 2,50.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere preferibilmente alberati.

Per parcheggio alberato si intende l'area attrezzata in cui i limiti e le aiuole di separazione delle corsie di parcheggio degli automezzi sono opportunamente piantumate con essenze ad alto fusto di altezza non inferiore a ml. 4,00 o di diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto (dal suolo), non inferiore a cm. 8, scelte tra le seguenti:

- *Carpinus betulus pyramidalis* (Carpino);
- *Celtis Australis* (Bagolaro);
- *Populus nigra italica* (Pioppo Cipressino);
- *Quercus robur* (Farnia);
- *Robinia pseudoacacia* (falsa Acacia).

La pavimentazione potrà essere rifinita con pavimenti carreggiabili erbosi formati da masselli autobloccanti in calcestruzzo o dello stesso tipo di materiale previsto per i percorsi pedonali, ed eccezionalmente con manto d'asfalto.

Aree a verde:

Negli interventi di messa a dimora di essenze arboree negli spazi di pertinenza delle U.M.I. e negli spazi pubblici, al fine di salvaguardare le specie autoctone del territorio delizioso, vengono indicate le seguenti essenze arboree e arbustive di riferimento:

Specie arboree particolarmente consigliate

<i>Acer Campestre</i> (<i>Acero campestre</i>)	<i>Prunus Avium</i> (<i>Ciliegio selvatico</i>)
<i>Alnus Glutinosa</i> (<i>Ontano nero</i>)	<i>Quercus Robur</i> (<i>Farnia</i>)
<i>Carpinus Betulus</i> (<i>Carpino bianco</i>)	<i>Rhamnus Catharticus</i> (<i>Spin Cervino</i>)
<i>Cornus Sanguinea</i> (<i>Sanguinella</i>)	<i>Sorbus Domestica</i> (<i>Sorbus domestico</i>)
<i>Crataegus Oxyacantha</i> (<i>Biancospino</i>)	<i>Salix Alba</i> (<i>Salice bianco</i>)
<i>Fraxinus Ornus</i> (<i>Orniello</i>)	<i>Salix Caprea</i> (<i>Salicone</i>)
<i>Prunus Spinosa</i> (<i>Prugnolo</i>)	<i>Salix Vimimalis</i> (<i>Vimine</i>)
<i>Populus Nigra</i> (<i>Pioppo Nero</i>)	<i>Viburnum Lantana</i> (<i>Lantana</i>)
<i>Populus nigra italica</i> (<i>Pioppo Cipressino</i>)	

Specie arboree consigliate in secondo grado

<i>Carpinus betulus pyramidalis</i> (<i>Carpino</i>)	<i>Mespilus Germanica</i> (<i>Nespolo</i>)
<i>Celtis Australis</i> (<i>Bagolaro</i>)	<i>Morus Alba</i> (<i>Gelso</i>)
<i>Corylus Avellana</i> (<i>Nocciolo</i>)	<i>Morus Nigra</i> (<i>Moro, Gelso Nero</i>)
<i>Juglans Regia</i> (<i>Noce</i>)	<i>Viburnum Opulus</i> (<i>Palla di Neve</i>)
<i>Ligustrum Vulgare</i> (<i>Ligustro Comune</i>)	

Sono ammesse specie ornamentali purché limitate a singoli esemplari in numero rapportato alla quantità di specie autoctone utilizzate e in ogni caso mantenendo una quantità massima che preveda la messa a dimora di un albero sempreverde ogni due a foglia caduca

Le siepi vive non dovranno superare i cm. 250 se poste a confine e le essenze per formarle saranno:

lauro, alloro, ligustro, lauroceraso, conifere, poste ad una distanza non inferiore a cm. 50 dai confini.

Se le siepi sono di ontano, castagno, carpino, faggio e altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, la distanza sarà di m.1,00 dal confine.

Le distanze da tenere dal confine e dai muri di cinta per le piante sono quelle determinate dal codice civile (art. 886, 899):

- alberi di alto fusto (noci, castagni, pioppi, querce, pini, ecc.) a m.3,00 dal confine;
- alberi di media altezza con rami che si dipartono dal fusto ad una quota inferiore a m. 3.00 devono essere posti a non meno di cm. 150 dal confine;
- siepi e alberi da frutto con altezza non superiore a m. 2,50, non inferiore a cm. 50.

Delimitazioni e recinzioni

Lungo le strade e lungo i lati dei lotti prospicienti aree per il verde attrezzato e gli spazi pubblici in genere è consentita solo l'erezione di recinzioni costituite da:

I. cancellate metalliche di grande semplicità, o di rete metallica su montanti in ferro, di altezza non superiore a ml. 1,80, abbinata a siepi costituite da piantate:

- Buxus sempervirens (Bosso);
- Carpinus betulus (Carpino);
- Crataegus oxiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
- Laurus nobilis (Alloro);
- Ligustrum vulgare (Ligustro);
- Prunus laurus cerasus (Lauro, Lauroceraso);

Sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus Arizona o di altre specie esotiche similari.

II. Paracarri in pietra, bianco, rosa rosso di Verona o Asiago, trachite dei Colli Euganei, pietra d'Istria, o in manufatti in graniglia della stessa colorazione delle dimensioni comprese tra un minimo di cm. 25 e massimo di cm. 45 di diametro e minimo di cm 70 e massimo cm. 100 di altezza.

III. Paletti in metallo colorato eventualmente uniti da catenelle con altezza non inferiore a cm. 70 e non superiore al metro.

IV. Murature in laterizio in "mattoni a faccia vista" o intonacati ed eventualmente colorati in armonia con la colorazione dei fabbricati circostanti. Per le delimitazioni interne alle U.M.I. possono raggiungere altezze non superiori a cm. 150 dalla quota del piano di campagna o, ove esistesse, dal piano di calpestio del marciapiede.

- V. Altri tipi di recinzione potranno essere autorizzati su particolari e riconosciute casistiche coerentemente con il carattere storico-ambientale del sito avendo ed esempio come riferimento i tipi più rappresentativi esistenti, presenti all'interno dell'ambito del presente Piano, assunti a modello e ritenuti tali dalla C.E..

I cancelli e portoncini di ingresso devono essere di grande sobrietà.

Art. 23 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme e per quanto non in contrasto con esse, valgono le vigenti normative e disposizioni comunali.