

Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E01



**DATI
DI INDIVIDUAZIONE**

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinto con il n° 01.

Fabbricato a due piani, con destinazione residenziale.



**DATI
CATASTALI**

Censuario di Donada
Foglio 7
mappale n. 205

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio a due piani, destinati entrambi alla residenza e due piccoli locali accessori isolati posti a nord del lotto.

Il fabbricato si presenta con un aspetto esterno alquanto trascurato e necessita pertanto di una accurata manutenzione.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la risagomatura della pianta dell'edificio ed il suo ampliamento a nord, sempre a due piani, fino ad allinearsi con la costruzione a confine dell'edificio dell'Istituto bancario.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è consentita la demolizione completa di tutti gli edifici presenti e la ricostruzione di un nuovo edificio a tre piani, la cui altezza viene determinata in funzione delle destinazioni d'uso dei singoli piani.

Il nuovo edificio deve essere realizzato in aderenza con quello previsto per l'U.M.I. E02, allineato con lo stesso lungo la Via Roma e della stessa profondità (ml 14,00 circa).

Lo spostamento verso est del nuovo edificio, fino ad arrivare in aderenza con quello dell'U.M.I. E02, deve garantire uno spazio tra questo nuovo edificio e quello dell'Istituto bancario (U.M.I. D05) di almeno tre metri e consentire quindi il passaggio e l'accesso ai cortili interni di proprietà sia dell'U.M.I. E01 sia dell'U.M.I. E02. Tra le proprietà delle due U.M.I. interessate (E01 ed E02) dovranno essere preliminarmente presi accordi (prima del ritiro della concessione edilizia) ed impegni precisi (prima del rilascio dei certificati di abitabilità e/o di agibilità) di risistemare le proprietà catastali in base ai risultati ottenuti con gli interventi edilizi e di istituire i relativi diritti di passaggio ed altri eventuali.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.



Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E02



**DATI
DI INDIVIDUAZIONE**

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinto con il n° 02.

Fabbricato a due piani, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al primo piano.



**DATI
CATASTALI**

Censuario di Donada
Foglio 7
mappali n. 270 - 1122

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio a due piani, con alcuni piccoli accessori, in aderenza sul lato nord, ad un piano. L'edificio ha una destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.

Il fabbricato si presenta con un aspetto esterno alquanto trascurato, soprattutto per quanto riguarda la parte che prospetta su Via Roma, e necessita pertanto di radicali interventi.

La vigente strumentazione urbanistica prevede un ampliamento della superficie coperta verso nord e l'aumento dell'altezza per ricavare il terzo piano.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questo fabbricato viene confermata la vigente previsione urbanistica.

La nuova costruzione, ha una superficie coperta che aumenta verso nord fino a raggiungere una profondità di circa 14,00 ml e comunque fino ad allinearsi con l'esistente costruzione a est costituente l'U.M.I. E03. L'altezza viene determinata in funzione della realizzazione di tre piani fuori terra e le destinazioni d'uso dei singoli piani.

Lungo il lato ovest del nuovo edificio e per tutta la sua altezza viene consentita la costruzione in aderenza del nuovo edificio di cui all'U.M.I. E01 in cambio della quale viene ottenuto, per la proprietà dell'U.M.I. E02, il diritto di accedere al cortile interno attraverso lo spazio, largo ml 3,00, da ricavare tra l'edificio dell'Istituto bancario (U.M.I. D05) ed il nuovo edificio da costruire sull'U.M.I. E01. Le modalità e gli impegni delle proprietà delle due U.M.I. interessate sono descritte nella scheda relativa all'U.M.I. E01.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

Eventuali accessori esterni e separati dal corpo principale devono essere demoliti.



Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E03



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinto con il n° 03.

Fabbricato a due piani con corpi di fabbrica ad un piano, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al primo piano.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 7
mappali n. 586 - 212
716

FOTO LATO SUD



UNITÀ MINIME DI INTERVENTO



pagina 1



SCHEDA E03

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio articolato a due piani, con alcuni accessori, in aderenza sul lato nord, ad un piano. L'edificio ha una destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.

Il fabbricato si presenta con un aspetto esterno alquanto trascurato, soprattutto per quanto riguarda la parte che prospetta su Via Roma, e necessita pertanto di radicali interventi.

La vigente strumentazione urbanistica prevede un ampliamento in altezza, della parte di fabbricato prospettante sulla Via Roma, per poter ricavare il terzo piano.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questo fabbricato viene confermata la vigente previsione urbanistica.

Per la parte di fabbricato a due piani, prospettante sulla Via Roma, della profondità di circa 14,00 ml, è consentita la sopraelevazione di un piano, e comunque fino a determinare un'altezza complessiva dell'edificio necessaria per poter ricavare tre piani fuori terra.

E' consentita, altresì, la sopraelevazione del corpo di fabbrica a ridosso del confine nord, come evidenziato nelle planimetrie di progetto, destinato a magazzino dell'attività commerciale. Detta sopraelevazione deve consentire, come limite massimo, il raggiungimento delle altezze interne nette di ml 3,00 al piano terra e ml 2,70 al piano primo. La destinazione d'uso del piano terra e del primo piano ampliato deve rimanere nell'ambito dell'attività commerciale.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.



Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E04



**DATI
DI INDIVIDUAZIONE**

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinto con il n° 04.

Fabbricato a due piani residenziali, con corpo di fabbrica ad un piano a destinazione artigianale.



**DATI
CATASTALI**

Censuario di Donada
Foglio 7
mappali n. 318 - 585

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio a due piani destinati alla residenza, con un corpo di fabbrica, in aderenza sul lato est, ad un piano ed adibito ad attività artigianale.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni essendo stato oggetto di recenti lavori di manutenzione.

La vigente strumentazione urbanistica prevede un ampliamento in altezza del fabbricato esistente, sia della parte a due che quella ad un piano, per poter realizzare tutto l'edificio a tre piani.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questo fabbricato viene confermata la vigente previsione urbanistica e, in aggiunta, viene consentita la possibilità di ampliare la superficie del fabbricato fino a raggiungere il confine est. Questa nuova previsione deriva dal fatto di poter dare la possibilità di realizzare, nell'U.M.I. E05, una costruzione in aderenza e creare così una continuità ed un allineamento con le altre costruzioni ad ovest.

La profondità del nuovo fabbricato viene stabilita in circa 14,00 ml, e comunque in allineamento con quelli in aderenza. L'altezza complessiva dell'edificio deve garantire la possibilità di poter ricavare tre piani fuori terra, tenendo conto anche delle destinazioni d'uso dei singoli piani.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

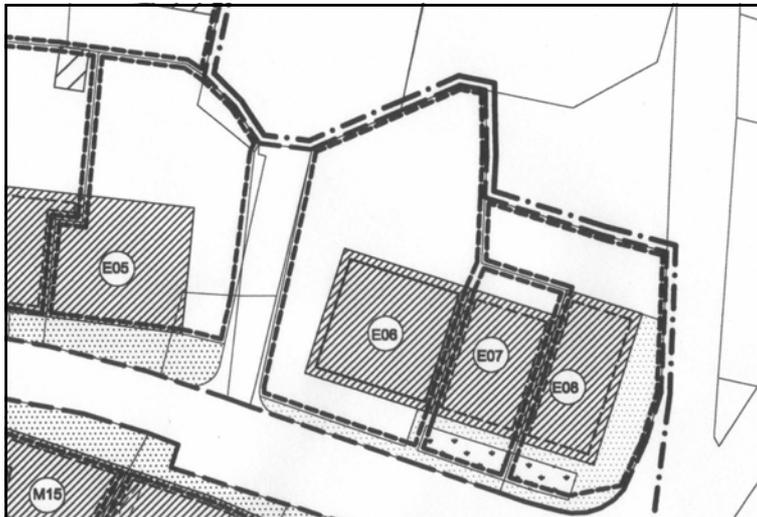


Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

SCHEDA

E05



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinto con il n° 05.

Fabbricato a tre piani con destinazione direzionale al piano terra e residenziale ai piani primo e secondo.

DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 7
mappale n. 591



FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio a tre piani destinato ad attività direzionale al piano terra e a residenza ai piani primo e secondo.

Il fabbricato si presenta in ottime condizioni essendo stato costruito di recente in base alle norme dello strumento urbanistico attuale.

In termini planovolumetrici, le potenzialità edificatorie assegnate dallo strumento urbanistico sono state completamente utilizzate.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. non sono previsti aumenti della superficie coperta e del volume esistenti.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione, nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.



Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E06



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Gruppo di edifici siti in Via Roma, compresi nel settore E, contraddistinti con il n° 06.

Fabbricato ad un piano destinato a magazzino ed altro a due piani con destinazione residenziale.

Entrambi non sono utilizzati.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 7
mappale n. 221



FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende due edifici accostati e con diverse funzioni: quello ad un piano è sempre stato utilizzato come magazzino di deposito, mentre quello a due piani come abitazione. Entrambi sono da tempo chiusi e non utilizzati e si presentano in cattive condizioni.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la demolizione completa dell'attuale edificio ad un piano destinato a magazzino e la costruzione di un nuovo fabbricato, delle dimensioni di ml 16,00 x 6,00, in aderenza a quello residenziale a due piani.

E' previsto, inoltre, il recupero o la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime dell'edificio a due piani con la realizzazione di una nuova struttura complessiva di due piani fuori terra.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. viene prevista la demolizione completa degli edifici esistenti costituiti da un vecchio magazzino ad un piano ed un edificio a due piani, destinato ad abitazione ma attualmente non utilizzato per le sue precarie condizioni statiche ed igienico sanitarie.

Viene consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato da costruirsi in aderenza ed allineato lungo la Via Roma con l'edificio previsto per l'U.M.I. E07.

Il nuovo edificio ha una profondità di ml 15,00 ed un fronte strada di ml 15,00 circa e comunque tale dimensione deve garantire una distanza di almeno ml 5,00 dal confine ovest.

L'altezza complessiva del nuovo fabbricato deve garantire la possibilità di poter ricavare tre piani fuori terra, tenendo conto anche delle destinazioni d'uso dei singoli piani.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

L'area libera a nord del nuovo edificio deve avere accesso attraverso il vicolo esistente ad ovest ed essere attrezzata a verde e a parcheggio in funzione delle destinazioni d'uso stabilite per il fabbricato.

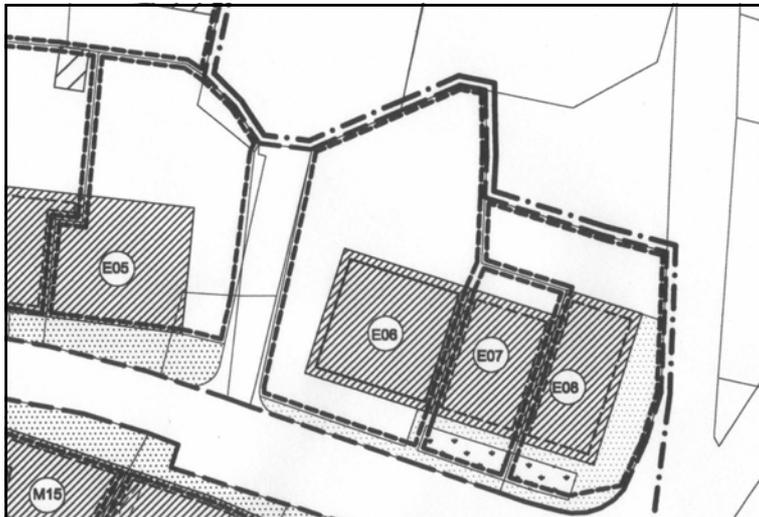


Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E07



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore E, contraddistinti con il n° 07.

Fabbricato a due piani destinato ad uffici.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 7
mappale n. 221

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un edificio a due piani, a destinazione direzionale ed organizzato come centro per corsi di recupero di materie scolastiche, lingue, musica, informatica, ecc.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni; meno buone sono le condizioni dell'area esterna.

La vigente strumentazione urbanistica non dà per quest'area indicazioni particolari, in quanto faceva parte del comparto stralciato dalla perimetrazione del Piano Particolareggiato approvato dalla Regione nel 1991. Per quest'area vige tutt'ora la normativa di zona del PRG.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per il fabbricato presente in questa U.M.I. viene prevista la possibilità di ampliamento della superficie spostando il fronte sud di ml 3,00 verso la Via Roma, portando la profondità complessiva dell'edificio a ml 15,00. La larghezza resta invariata e viene prevista l'eliminazione della bussola sporgente al piano terra sul lato ovest.

E' consentita, inoltre, l'aumento dell'altezza, per tutta la nuova superficie, fino a ricavare tre piani fuori terra, tenendo conto anche delle diverse altezze dei singoli piani in funzione della destinazione d'uso prescelta.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

Sull'area libera ad ovest dell'edificio, anche se ricadente nell'U.M.I. E06, essendo di proprietà della stessa ditta proprietaria della presente U.M.I., devono essere ricavati spazi destinati a verde e a parcheggio anche per il presente fabbricato, in funzione delle destinazioni d'uso stabilite.



Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME
DI
INTERVENTO**

SCHEDA

E08



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Gruppo di edifici siti all'angolo tra Via Roma e Via Torino, compresi nel settore E, contraddistinti con il n° 08.

Fabbricato a due piani residenziale, con altri ad un piano destinati ad attività commerciali ed artigianali.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 7
mappale n. 441

FOTO LATO EST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. comprende un gruppo di edifici dei quali, quello che prospetta su Via Roma è a due piani a destinazione residenziale, ed attualmente è disabitato. Gli altri corpi di fabbrica si sviluppano sull'angolo del lotto e prospettano sulla Via Torino. Troviamo, infatti, nell'ordine: un negozio, un'edicola, un altro locale chiuso e, leggermente arretrato rispetto alla strada, un'autofficina.

L'insieme si presenta, dal punto di vista edilizio, in cattive condizioni, dal punto di vista estetico siamo nella confusione totale e sotto l'aspetto funzionale, a causa degli accessi ai negozi direttamente sul ciglio stradale, la situazione si fa addirittura pericolosa.

La vigente strumentazione urbanistica non dà per quest'area indicazioni particolari, in quanto faceva parte del comparto stralciato dalla perimetrazione del Piano Particolareggiato approvato dalla Regione nel 1991. Per quest'area vige tutt'ora la normativa di zona del PRG.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a tre piani fuori terra con le destinazioni d'uso previste dall'art. 16 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

Questo nuovo edificio, a forma rettangolare, ha il lato minore di ml 9,00 e quello maggiore di ml 18,00, viene posizionato ad ovest in aderenza al fabbricato in confine e a sud con il nuovo lato spostato di ml 3,00 in avanti verso la Via Roma.

Questa soluzione consente di ricavare uno spazio tra il nuovo fabbricato e le due strade sufficiente al transito di pedoni con sicurezza.

Tutti i vecchi edifici presenti all'interno di questa U.M.I. devono essere demoliti.

Tutti i lavori devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

Sull'area libera a nord dell'edificio, devono essere ricavati idonei spazi destinati a parcheggio.