

COMUNE
DI
PORTO VIRO

P.R.G.

PRG DI DONADA
VARIANTE 2003

NUOVA SISTEMAZIONE DELL'AREA
CENTRALE DI VIA ROMA

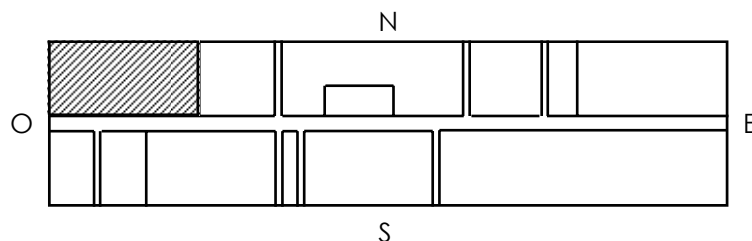
***SCHEDA
SETTORI URBANI***

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

ARCH. MARIETTO LAURENTI

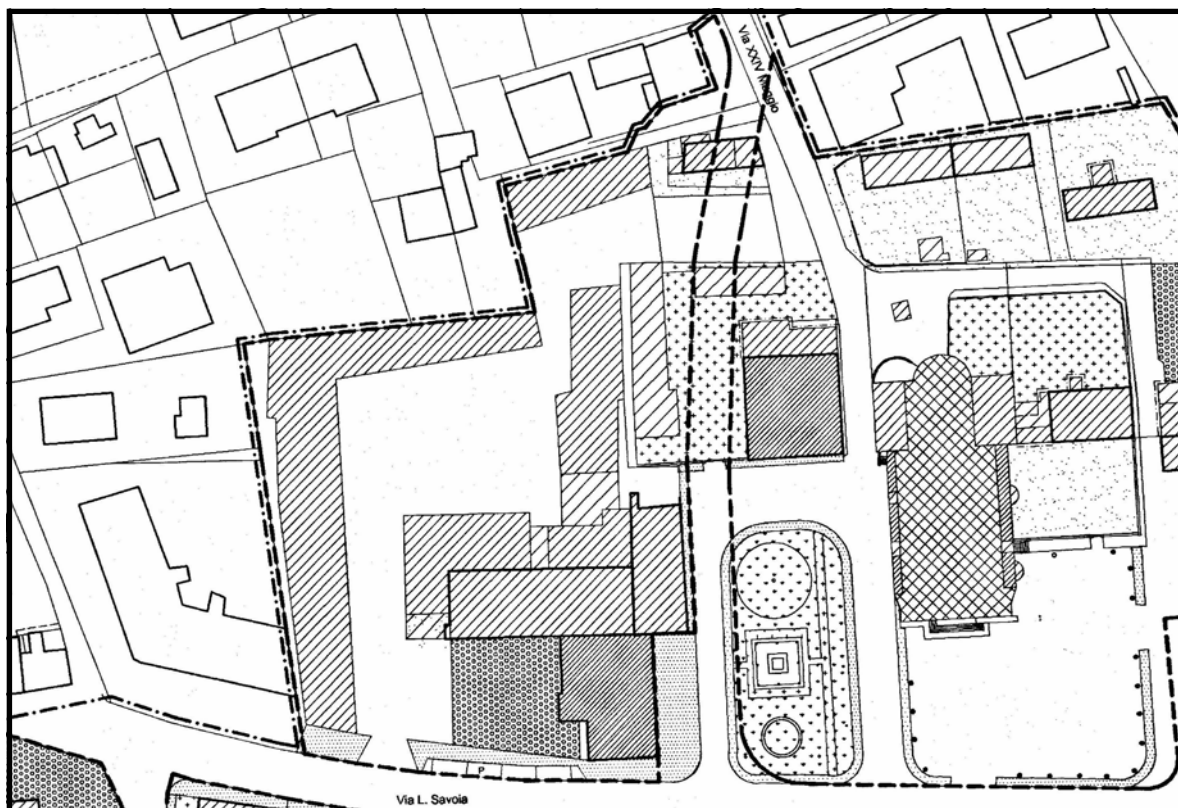
SCHEDA SETTORE

A



INDIVIDUAZIONE

Questa zona si trova nell'estrema parte nord-ovest dell'area di intervento; si affaccia a sud sulla Via Savoia e ad est in parte costeggia la Piazza Marconi e in parte la Via XXIV Maggio.



OSSERVAZIONI

Il presente settore edilizio si presenta sufficientemente ordinato con gli edifici che prospettano sulla Piazza e sulla Via Savoia, mentre per il resto è formato da fabbricati poco curati ed in alcuni casi addirittura irrecuperabili.

Sono tutti fabbricati a servizio di un'azienda commerciale con diverse destinazioni, che vanno dalla residenza dei proprietari all'attività commerciale, quest'ultima suddivisa tra le superfici adibite alla vendita e quella dei magazzini.

Gli edifici destinati a magazzino sono ad uno e due piani, mentre quello principale destinato alla vendita con soprastanti due alloggi è a tre piani.

Lo stato di conservazione è buono per quasi tutti gli edifici tranne alcuni vecchi edifici ad un piano lungo la Via XXIV maggio che risultano fortemente degradati.

Il valore edilizio ed architettonico risulta quindi complessivamente scadente tranne il fabbricato, che era il vecchio negozio, che si affaccia sulla piazza, per il quale sarà opportuno mantenere e/o ripristinare gli elementi esterni nel loro insieme.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	6.351
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.967
Volume esistente	mc	18.003
Volume PRG vigente	mc	21.394

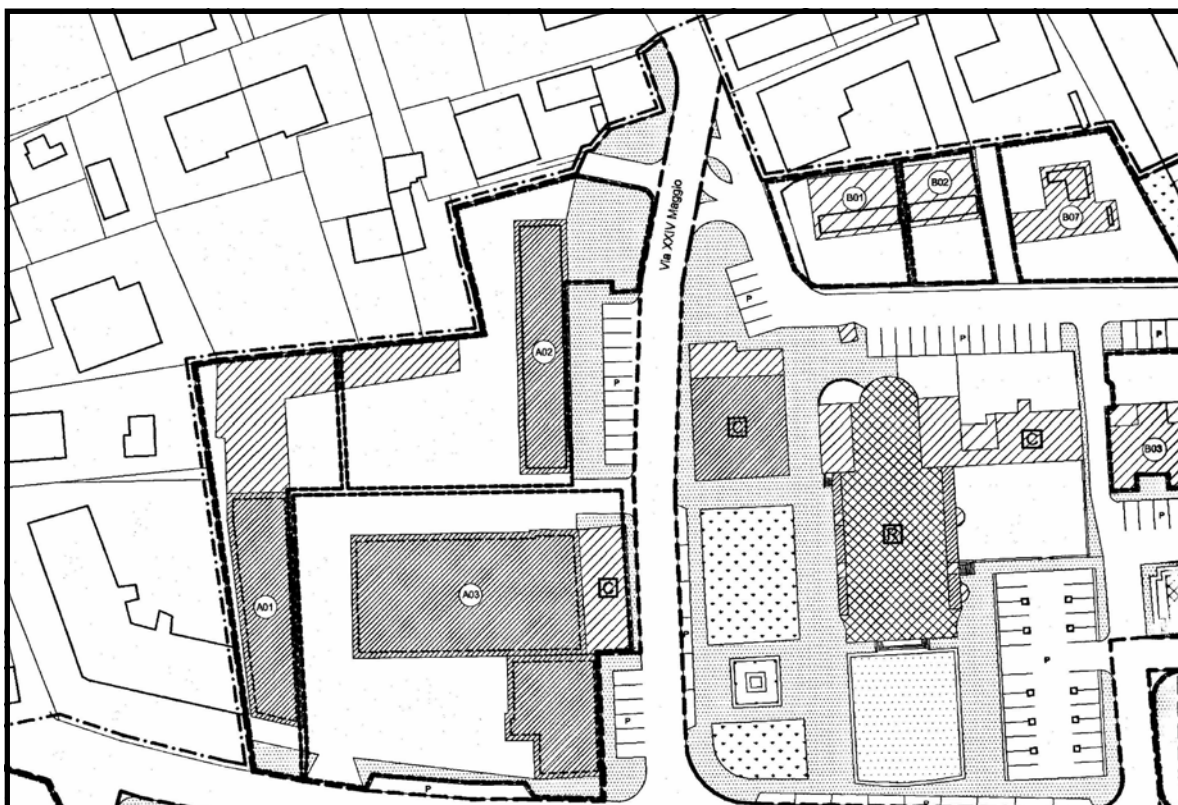
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Risulta fortemente necessario per un utilizzo più razionale delle due piazze antistanti il palazzo municipale e la chiesa, riconfermare la vigente previsione urbanistica che prevede lo spostamento del tratto di Via XXIV Maggio dall'attuale posizione ad ovest del palazzo municipale.

La costruzione di questo nuovo tratto di strada comporta la demolizione degli obsoleti edifici posti immediatamente a nord del palazzo municipale, contribuendo, nel contempo, a riqualificare questa zona che si presenta fortemente degradata sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Occorre favorire il processo di rivitalizzazione e di riqualificazione dell'intera zona incentivando gli interventi dei privati eliminando la vigente previsione urbanistica di "UMI di tipo C - soggetta a riconversione funzionale", con l'introduzione di una nuova perimetrazione delle Unità Minime di intervento riferendole alle proprietà, come indicato nella allegata planimetria di intervento ed ancora meglio precisato nelle schede relative ai singoli edifici.

L'edificio contrassegnato con la lettera **C** posta all'interno di un riquadro, per il suo valore storico ambientale, è da conservare integralmente e da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

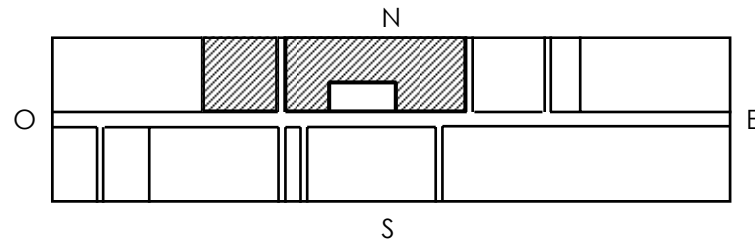


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	6.351
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.595
Volume	mc	21.394

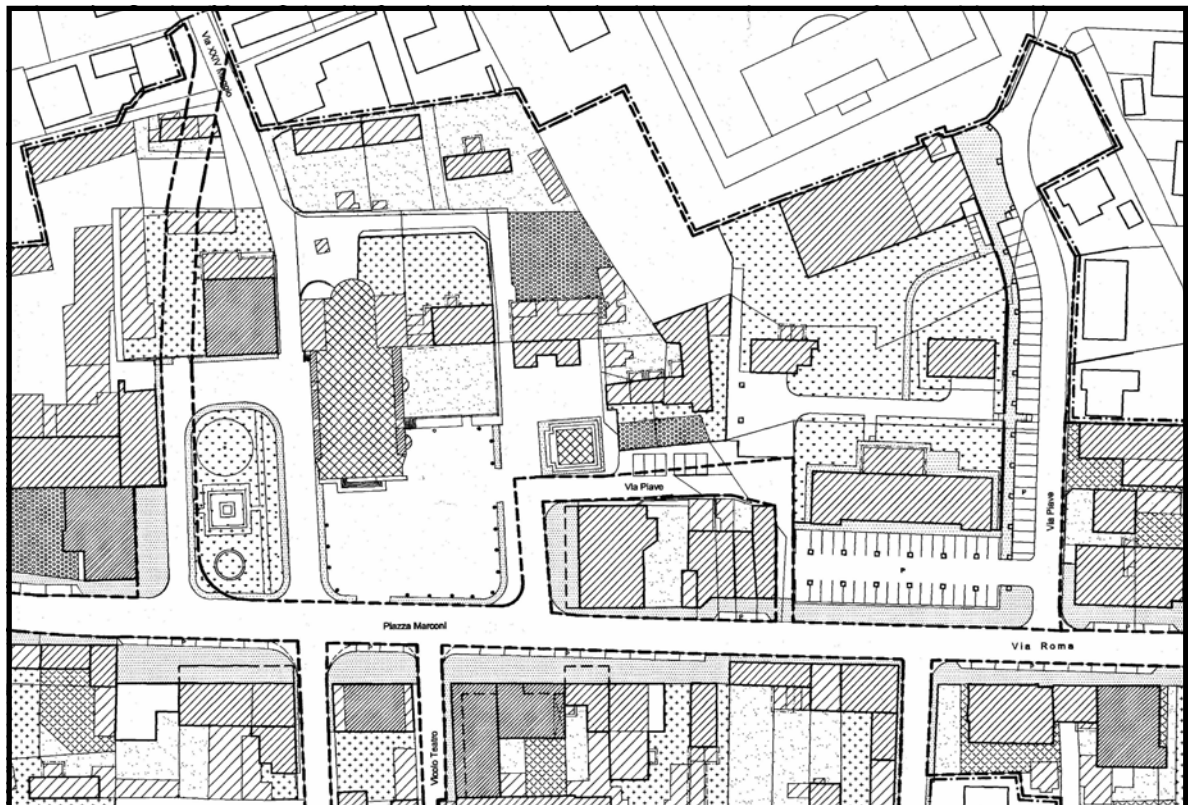
SCHEDA SETTORE

B



INDIVIDUAZIONE

Questo settore e dilizio si trova in posizione centralissima dell'area di intervento. E' delimitato a sud dalla Via Roma e dal settore C, ad ovest dalle due piazze della chiesa e del palazzo municipale e ad est dalla Via Piave.



OSSERVAZIONI

Il presente comparto si presenta sufficientemente ordinato per quanto riguarda gli edifici che prospettano sulla Piazza e sulla Via Roma; esiste un singolo caso di edificio obsoleto ed abbandonato e si trova a nord della casa canonica.

Questo settore edilizio comprende numerosi edifici pubblici quali: il palazzo municipale, la chiesa, il campanile e i quattro edifici della zona scolastica. Ci sono poi una farmacia, un piccolo laboratorio di confezioni ed alcune abitazioni.

Lo stato di conservazione sia degli edifici pubblici sia di quelli privati è buono, tranne il fabbricato abbandonato, già sopra richiamato, che risulta in pessime condizioni.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente tranne la chiesa, il campanile, la casa canonica ed il palazzo municipale, per i quali sarà opportuno mantenere e/o ripristinare gli elementi esterni nel loro insieme.

Le due piazze risultano alquanto disordinate, spoglie e male utilizzate. La chiesa ed il palazzo municipale hanno gli ingressi direttamente a contatto con la viabilità pubblica, con il conseguente pericolo per gli utenti.

La zona scolastica, che comprende la scuola elementare, la palestra e due edifici pubblici, è stata oggetto di un recente intervento di riqualificazione che ha realizzato, tra l'altro, un nuovo parcheggio a ridosso della Via Roma ed un parco giochi, fra l'edificio scolastico e la palestra, recintato ed attrezzato.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	19.766
Superficie coperta dei fabbricati	mq	955
Volume esistente (sono esclusi dal calcolo tutti gli edifici pubblici)	mc	4.611
Volume PRG vigente	mc	3.997

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Si riconferma la vigente previsione urbanistica per quanto riguarda lo spostamento del tratto di Via XXIV Maggio dall'attuale posizione ad ovest del palazzo municipale, per creare l'opportunità di riprogettare lo spazio delle due piazze ed eliminare, principalmente, gli attuali aspetti di degrado, di sottoutilizzo e di pericolo.

In questo nuovo spazio vengono ricavati un parcheggio a est, uno spazio verde davanti al palazzo municipale, un'area per il sagrato della chiesa ed ampie zone pedonali. Le dimensioni precise di questi spazi, la scelta dei tipi di pavimentazione, l'equipaggiamento arboreo ed i materiali di arredo urbano saranno stabiliti in sede di progettazione esecutiva.

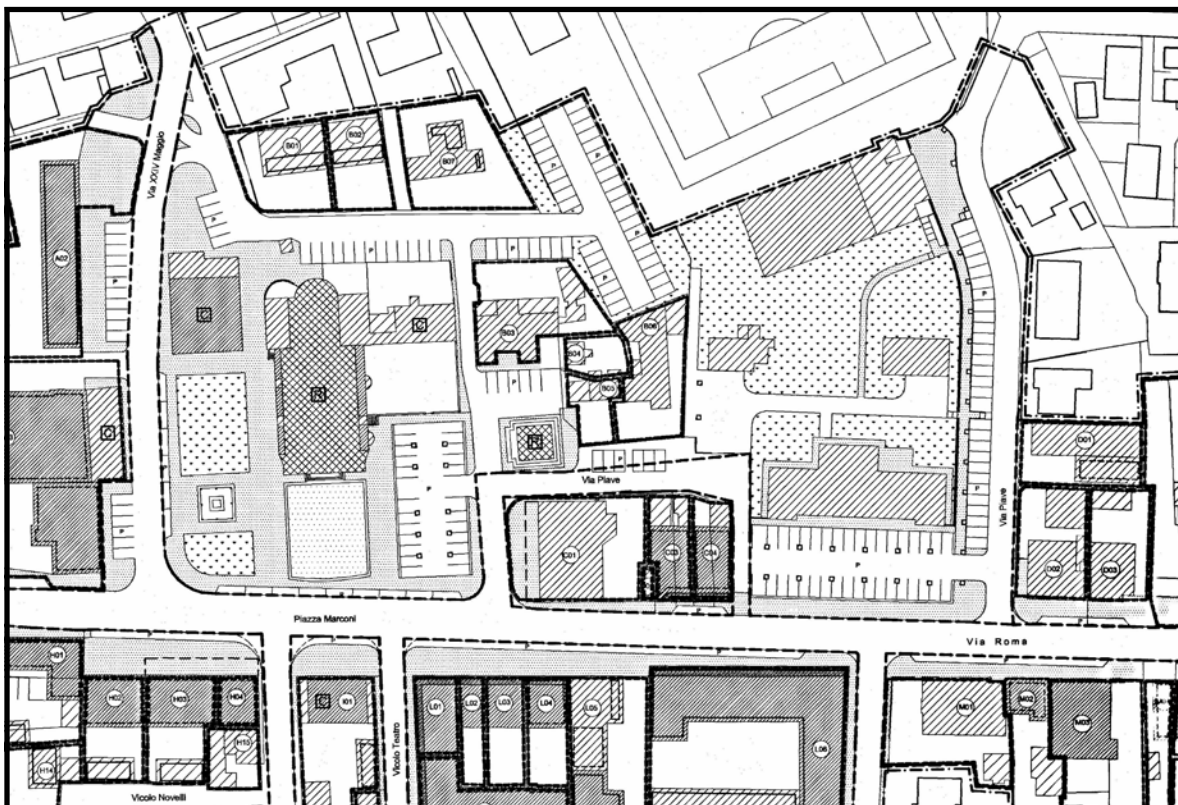
Si riconferma anche l'eliminazione del tratto est che collegava la strada a nord di questa zona con la Via Piave attraversando l'area del campo sportivo. La previsione di questa strada viene mantenuta per circa metà della sua lunghezza, fino ad interessare una parte dell'area di pertinenza del campo da calcio sulla quale viene ricavato un parcheggio. Per il lotto di terreno, sul quale insiste il fabbricato obsoleto viene abbandonata la previsione dell'area a parcheggio e si prevede il recupero del vecchio edificio mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Per le Unità Minime di Intervento B01 e B02 vengono previsti aumenti della volumetria esistente mediante l'ampliamento della superficie a terra invece della sopraelevazione.

In ogni caso, sia per gli edifici privati sia per quelli pubblici, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

Gli edifici contrassegnati con la lettera **R** posta all'interno di un riquadro, per il loro valore storico monumentale, sono da conservare integralmente e sono da sottoporre ad interventi di restauro conservativo, come previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

Gli edifici contrassegnati con la lettera **C** posta all'interno di un riquadro, per il loro valore storico ambientale, sono da conservare integralmente e sono da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

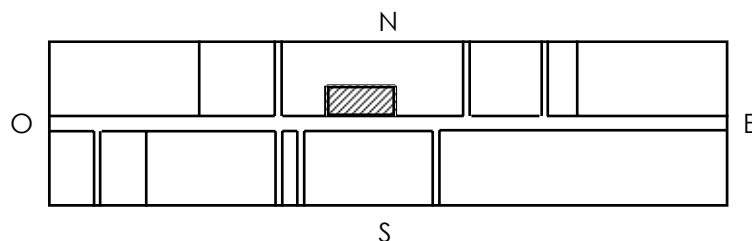


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	19.766
Superficie coperta dei fabbricati	mq	1.043
Volume (sono esclusi dal calcolo tutti gli edifici pubblici)	mc	4.909

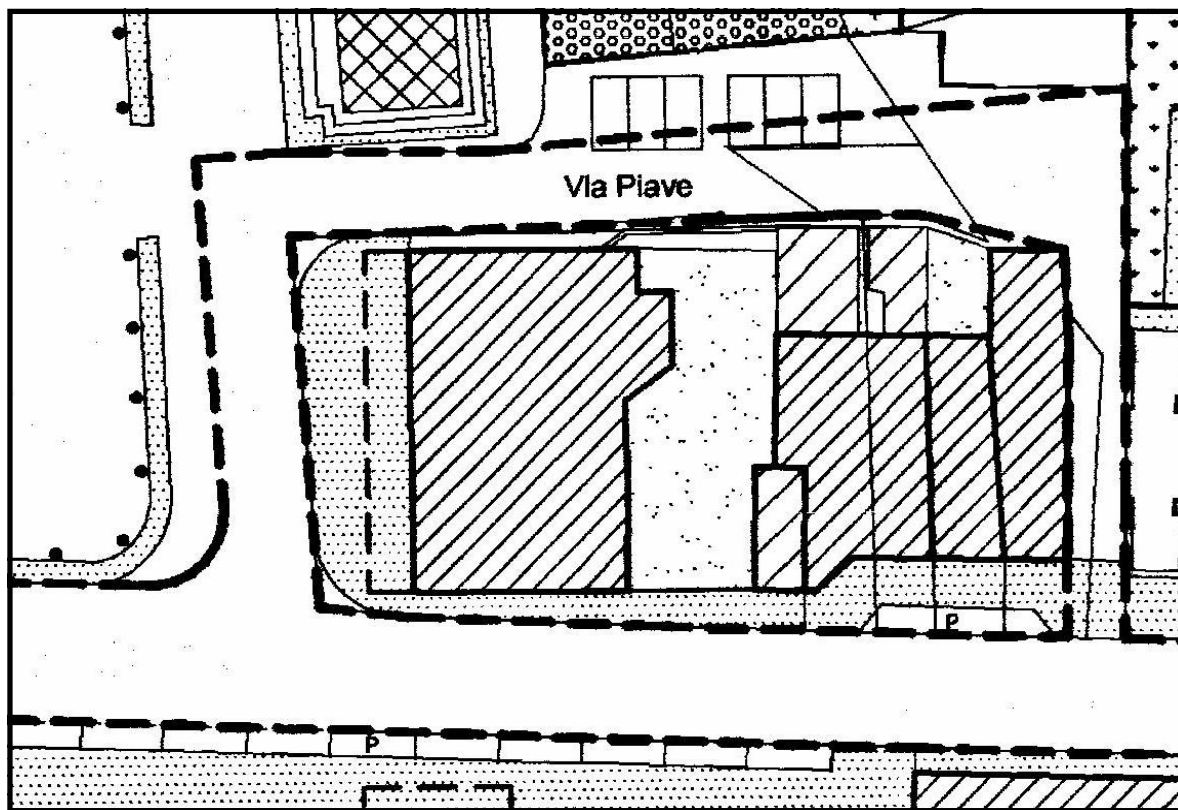
SCHEDA SETTORE

C



INDIVIDUAZIONE

Questo piccolo settore si trova in posizione centralissima dell'area di intervento. E' delimitato a sud dalla Via Roma e per gli altri tre lati dal settore B.



OSSERVAZIONI

Il presente settore edilizio si presenta sufficientemente ordinato per quanto riguarda le facciate degli edifici che prospettano sulla Piazza e sulla Via Roma. La parte a nord, dove esistono alcuni ingressi alle abitazioni e ai garage, necessita di alcuni interventi di manutenzione.

Al suo interno sono comprese funzioni importanti quali l'ufficio postale, un bar e diversi negozi.

Lo stato di conservazione sia degli edifici pubblici sia di quelli privati è buono, tranne alcune parti di edificio o annessi retrostanti.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente.

La viabilità circostante si presenta in buone condizioni essendo appena state asfaltate le strade e rifatti i marciapiedi nei lati della piazza e della Via Roma.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	1.424
Superficie coperta dei fabbricati	mq	790
Volume esistente	mc	4.457
Volume PRG vigente	mc	4.457

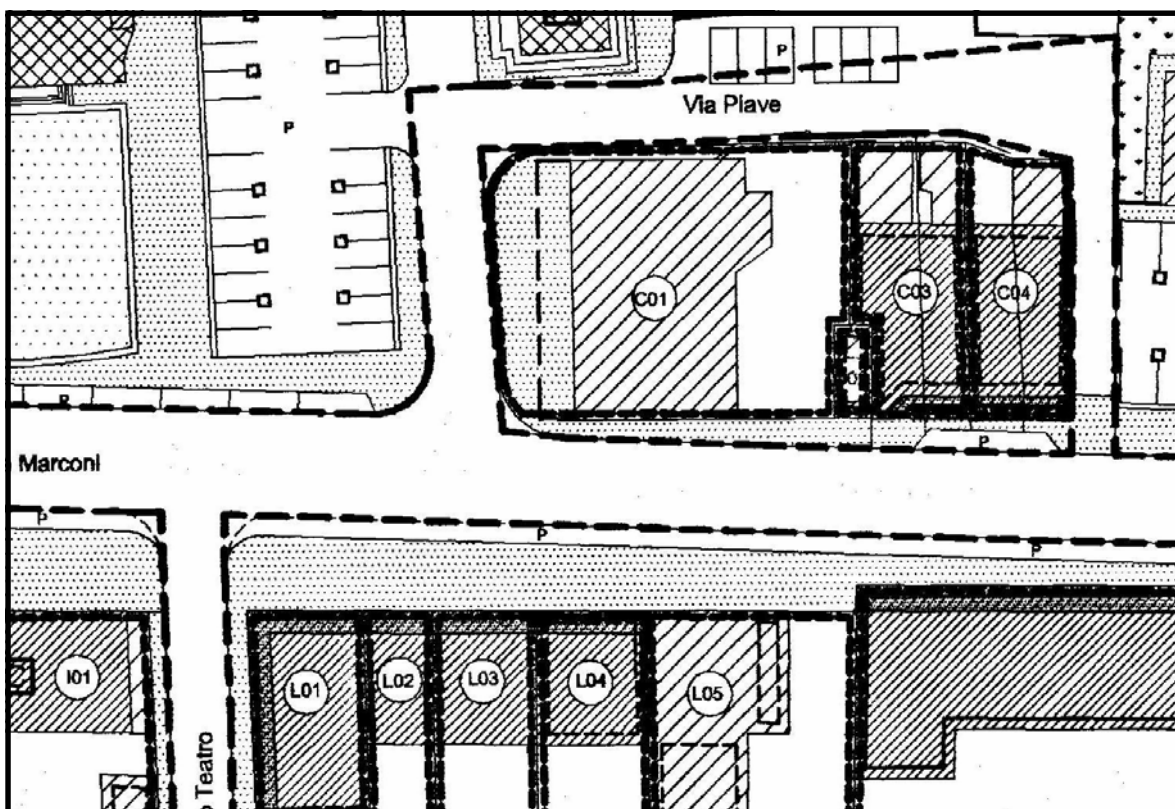
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

All'interno di questo settore vengono previste modifiche alle Unità Minime di Intervento sia in termini di capacità edificatoria sia per quanto riguarda la loro perimetrazione.

Per l'U.M.I. C01 viene prevista la sopraelevazione di un piano, cioè l'edificio esistente ad un piano assume, con l'intervento previsto, l'altezza di due piani.

Le precedenti U.M.I. C03 e C04 vengono accorpate nella nuova U.M.I. C03 e le precedenti U.M.I. C05 e C06 vengono accorpate nella nuova U.M.I. C04. Per entrambe le nuove U.M.I. viene consentita la sopraelevazione del terzo piano e viene richiesto, sempre per ognuna, la realizzazione di un intervento unitario.

In ogni caso, per tutti gli edifici, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate e di quanto previsto nelle schede tecniche relative alle singole Unità Minime di Intervento.

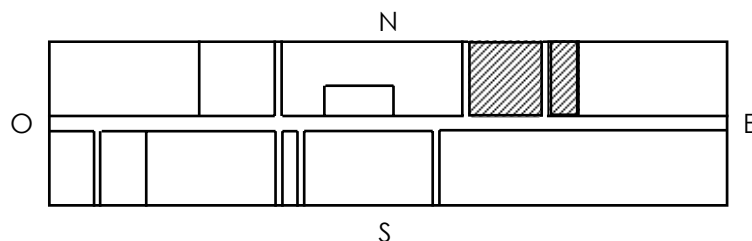


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	1.424
Superficie coperta dei fabbricati	mq	822
Volume	mc	5.298

SCHEDA SETTORE

D



INDIVIDUAZIONE

Questa zona si trova a nord della Via Roma, è delimitata ad ovest dalla Via Piave e prosegue verso est oltre la Via Corridoni comprendendo l'edificio della Banca Antoniana Popolare Veneta.



OSSERVAZIONI

Il presente settore si presenta sufficientemente ordinato per quanto riguarda gli edifici che prospettano sulla Via Roma. Meno curata risulta invece la quinta edilizia che prospetta su Via Piave in quanto esistono due fabbricati dei quali uno con attività di officina meccanica e carrozzeria e l'altro costruito al grezzo e non utilizzato.

Questo gruppo di edifici comprende, oltre alla residenza, alcuni uffici privati, negozi e gli uffici della Banca Antoniana Popolare Veneta.

Lo stato di conservazione degli edifici è complessivamente buono, tranne il fabbricato non utilizzato, già sopra richiamato, che necessita di interventi per il suo completamento.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente tranne un edificio per il quale sarà opportuno mantenere e/o ripristinare gli elementi esterni nel loro insieme.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	4.920
Superficie coperta dei fabbricati	mq	1.562
Volume esistente	mc	9.235
Volume PRG vigente	mc	9.505

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Si riconferma la vigente previsione urbanistica.

In ogni caso, per tutti gli edifici, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

I lavori appena ultimati della sistemazione dell'area scolastica hanno messo in ordine e riqualificato soprattutto la parte ovest della presente zona. Resta comunque da intervenire per sistemare il fabbricato non ancora ultimato.

L'edificio contrassegnato con la lettera **C** posta all'interno di un riquadro, per il suo valore storico ambientale, è da conservare integralmente e da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

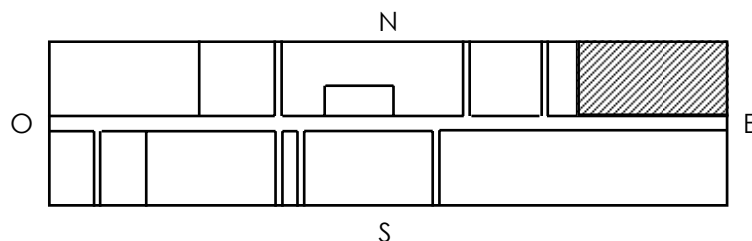


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	4.920
Superficie coperta dei fabbricati	mq	1.562
Volume	mc	9.505

SCHEDA SETTORE

E



INDIVIDUAZIONE

Questo settore edilizio si trova nella parte più ad est della Via Roma e a nord della stessa.



OSSERVAZIONI

Questa zona risulta estremamente importante perchè, oltre alle numerose funzioni commerciali comprese al suo interno, rappresenta la porta principale di accesso all'area centrale di Donada.

Per contro, l'insieme delle aree e degli edifici si presenta notevolmente sottoutilizzata, ed il suo aspetto complessivo si dimostra alquanto disordinato.

Gli edifici prospettanti sulla Via Roma sono ad uno e a due piani; il valore edilizio ed architettonico risulta complessivamente scadente e lo stato di conservazione degli edifici è cattivo, tranne qualche porzione di fabbricato oggetto di interventi in epoca recente.

Occorre quindi intervenire per riqualificare l'insieme edilizio con gli spazi liberi scoperti, con particolare riguardo alla cosiddetta "Porta est", cercando anche di ricavare alcuni parcheggi, particolarmente carenti in questa zona.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	4.964
Superficie coperta dei fabbricati	mq	1.871
Volume esistente	mc	9.434
Volume PRG vigente	mc	12.738

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Occorre favorire il processo di rivitalizzazione e di riqualificazione dell'intera zona incentivando gli interventi dei privati confermando le vigenti previsioni volumetriche e con l'introduzione di una nuova perimetrazione delle Unità Minime di intervento che ora sono riferite alle singole proprietà, come indicato nella allegata planimetria di intervento ed ancora meglio precisato nelle schede relative ai singoli edifici.

Per l'UMI più ad est viene prevista la completa demolizione di tutti i vecchi fabbricati presenti e la conseguente ricostruzione di un nuovo edificio, a tre piani e leggermente arretrato rispetto alla Via Torino.

Per l'U.M.I. E06 viene previsto lo spostamento del nuovo edificio che viene portato in aderenza ed in allineamento con quello previsto per l'U.M.I. E07 e sarà anch'esso a tre piani.

Gli interventi riguardanti l'U.M.I. E05 sono stati realizzati. La strada privata esistente ad est dell'U.M.I. E05 viene utilizzata, oltre come accesso per le proprietà a nord, anche per accedere alle aree a parcheggio da ricavare nelle aree di pertinenza delle U.M.I. E05 ed E06.

Per l'U.M.I. E03 viene prevista la sopraelevazione del fabbricato destinato a magazzino commerciale a nord della proprietà.

Per l'edificio a due piani compreso nell'U.M.I. E01 viene prevista la demolizione e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a tre piani in aderenza ed in allineamento con quello dell'U.M.I. E02. Tra il nuovo edificio e quello dell'istituto bancario viene lasciato uno spazio di tre metri per l'accesso ai cortili interni degli edifici di cui alle U.M.I. E01 ed E02.

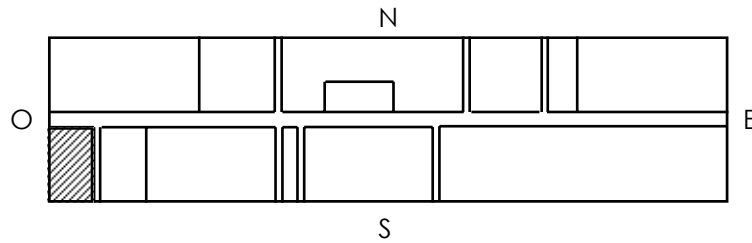
Ogni e qualsiasi intervento deve comunque rispettare quanto previsto nelle Norme Tecniche Generali di Attuazione e nelle schede relative alle singole Unità Minime di Intervento.



DATI DIMENSIONALI FINALI

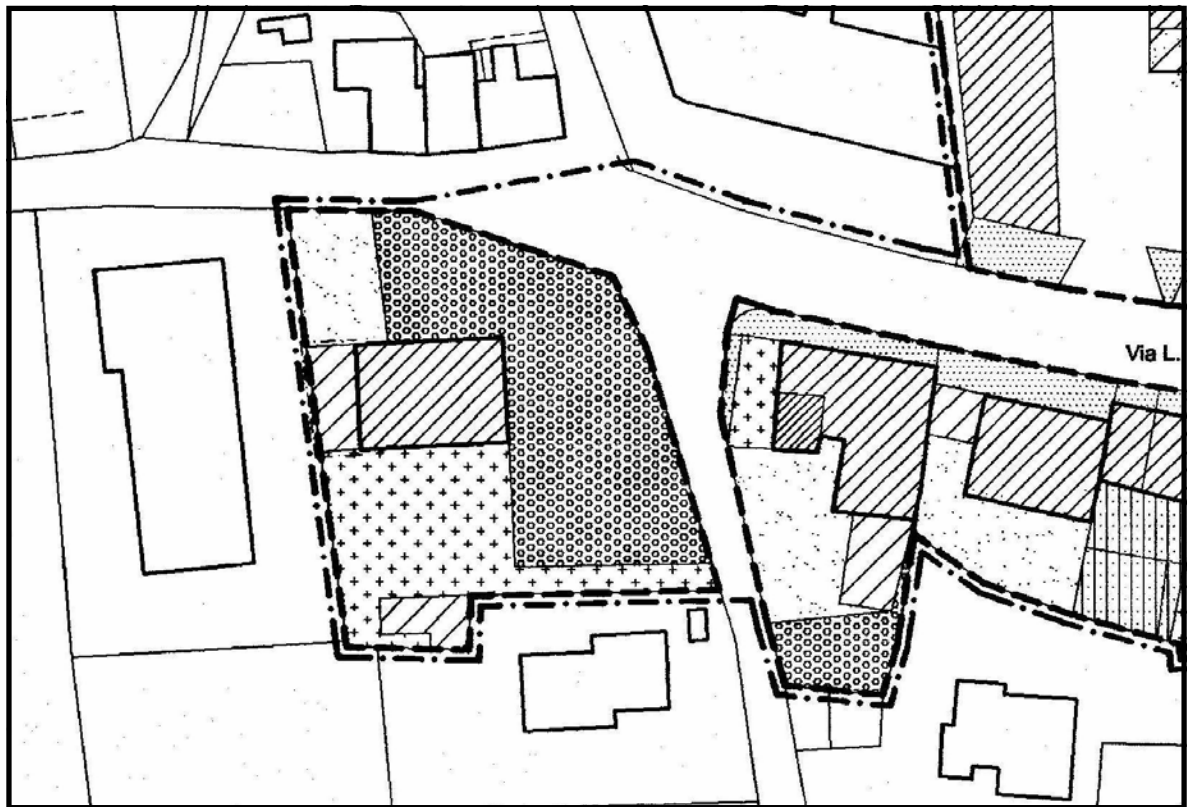
Superficie territoriale	mq	4.964
Superficie coperta dei fabbricati	mq	1.789
Volume	mc	14.115

SCHEDA SETTORE **F**



INDIVIDUAZIONE

Questa zona si trova nell'estrema parte sud-ovest dell'area di intervento; si affaccia a nord sulla Via Savoia e ad est confina con la Via Dante.



OSSERVAZIONI

Il presente settore edilizio risulta essere il più piccolo dell'intera area di intervento essendo composto da un'unica Unità Minima di Intervento e con un solo fabbricato al suo interno.

Si presenta sufficientemente ordinato con il fabbricato, a destinazione residenziale, che prospetta sulle Vie Savoia e Dante.

Lo stato dell'edificio si presenta in condizioni di degrado medio e con alcune evidenti superfetazioni.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque interessante per cui è opportuno mantenere e/o ripristinare gli elementi esterni nel loro insieme.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

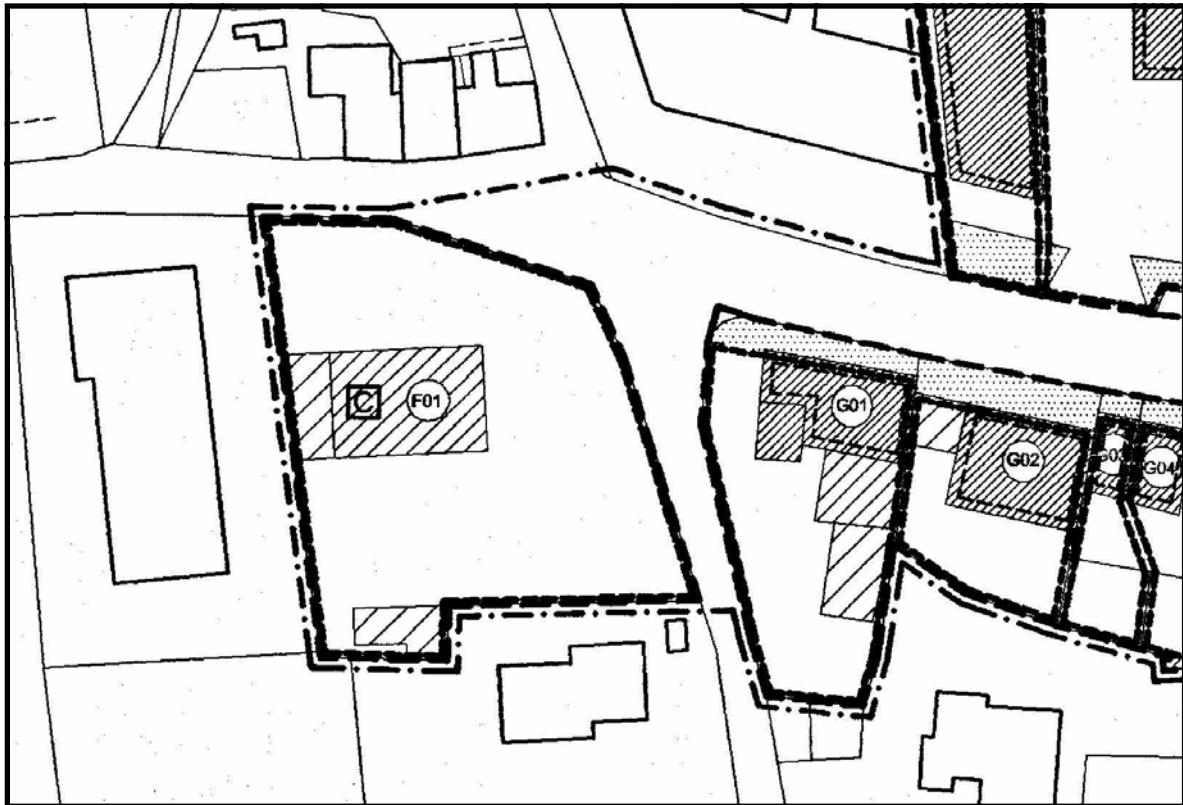
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	1.277
Superficie coperta dei fabbricati	mq	232
Volume esistente	mc	1.145
Volume PRG vigente	mc	1.145

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il recente intervento comunale di rifacimento dei marciapiedi e dell'illuminazione pubblica non ha interessato l'angolo di Via Savoia con Via Dante antistante questo settore. Non sarebbe male, per riqualificare ed aumentare la fruibilità di detta zona, completare l'opera di costruzione dei marciapiedi.

Per quanto riguarda l'edificio, per il suo valore storico ambientale, viene contrassegnato, nelle planimetrie allegate, con la lettera **C** posta all'interno di un riquadro, è quindi da conservare integralmente e da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

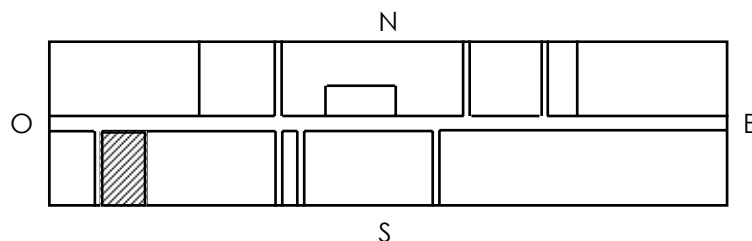


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	1.277
Superficie coperta dei fabbricati	mq	232
Volume	mc	1.145

SCHEDA SETTORE

G



INDIVIDUAZIONE

Questa porzione di area centrale si trova ad ovest rispetto alla piazza. E' delimitata a nord dalla Via Savoia, ad ovest dalla Via Dante e ad est dal settore H.



OSSERVAZIONI

Il presente settore edilizio si presenta con un aspetto alquanto caotico avendo al suo interno edifici notevolmente diversi sia come età di costruzione sia dal punto di vista estetico formale. Tale situazione si evidenzia in modo particolare per le facciate che prospettano sulla strada pubblica, ma la situazione non cambia se giriamo attorno a questo gruppo di edifici.

Lo stato di conservazione è buono per l'edificio più ad ovest, mediocre e cattivo per gli altri.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente.

La viabilità circostante si presenta in buone condizioni essendo appena state asfaltate le strade e rifatto il marciapiede sul lato della Via Savoia.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	1.313
Superficie coperta dei fabbricati	mq	468
Volume esistente	mc	2.622
Volume PRG vigente	mc	3.541

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Occorre favorire il processo di rivitalizzazione e di riqualificazione dell'intera zona incentivando gli interventi dei privati con l'incremento della capacità edificatoria dei fabbricati che si affacciano sulla Via Savoia, concedendo la possibilità di realizzare il terzo piano.

Altro elemento importantissimo per favorire gli interventi necessari consiste nell'introduzione di una nuova perimetrazione delle Unità Minime di intervento che ora sono riferite alle singole proprietà, come indicato nella allegata planimetria di intervento ed ancora meglio precisato nelle schede relative ai singoli edifici.

L'Unità Minima d'Intervento G03 è stata modificata e trasformata nelle nuove U.M.I. G03 e G04 in quanto si tratta di due diverse proprietà.

In ogni caso, per tutti gli edifici, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di Attuazione e delle schede relative ai singoli edifici.

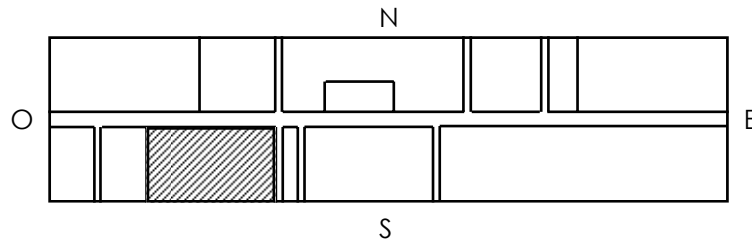


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	1.313
Superficie coperta dei fabbricati	mq	468
Volume	mc	3.541

SCHEDA SETTORE

H



INDIVIDUAZIONE

Questa zona si trova in posizione pressochè centrale rispetto alla piazza. Essa è delimitata a nord dalla Via Savoia e dalla piazza Marconi, ad ovest dal settore G e ad est dalla Via IV Novembre.



OSSERVAZIONI

Il presente settore si presenta sufficientemente ordinato per quanto riguarda gli edifici che prospettano sulla Via Savoia e sulla Via Roma. Meno curate risultano invece le quinte edilizie che prospettano su Via IV Novembre e sul vicolo interno, in quanto esistono fabbricati vecchi e nuovi con uno stato di manutenzione notevolmente diverso.

Questo gruppo di edifici ha come principale destinazione la residenza, comprende tuttavia alcuni uffici privati ed attività commerciali.

Lo stato di conservazione degli edifici, tranne alcuni di recente costruzione, è complessivamente scadente, dovuto alla numerosa presenza di edifici di vecchia costruzione che necessitano di interventi consistenti per la loro ricostruzione o consolidamento.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	5.878
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.202
Volume esistente	mc	10.589
Volume PRG vigente	mc	15.991

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Rispetto alla vigente previsione urbanistica è stata creata la nuova U.M.I. H15 ricavata dalla parte sud dell'U.M.I. H04 che ha cambiato proprietà.

Vengono confermate le dimensioni esistenti del Vicolo Novelli per la presenza di numerosi fabbricati che di fatto ne impediscono l'allargamento.

Per l'U.M.I. H08 viene concessa la sopraelevazione di un piano per portare all'altezza di due piani il piccolo corpo di fabbrica in aderenza verso ovest del fabbricato principale.

Per le U.M.I. H01, H02, H03 e H04, oltre a quanto già previsto, viene concessa anche la possibilità di sopravanzare il fronte degli edifici verso la piazza di ml 2,50 affinché venga ricavato un porticato ad uso pubblico con sovrastante costruzione. Il nuovo ampliamento avrà quindi le dimensioni di ml 2,50 x la larghezza di ogni edificio x l'altezza complessiva, compreso il porticato, di tre piani fuori terra.

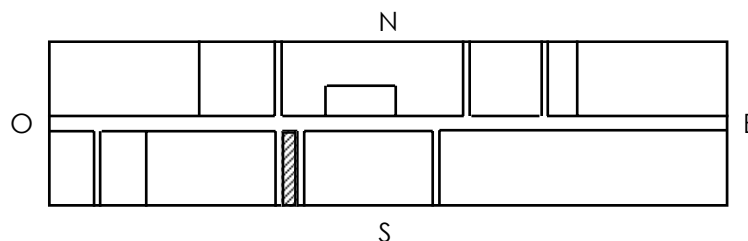
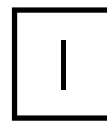
Viene riconfermata per tutto il resto la vigente previsione urbanistica.



DATI DIMENSIONALI FINALI

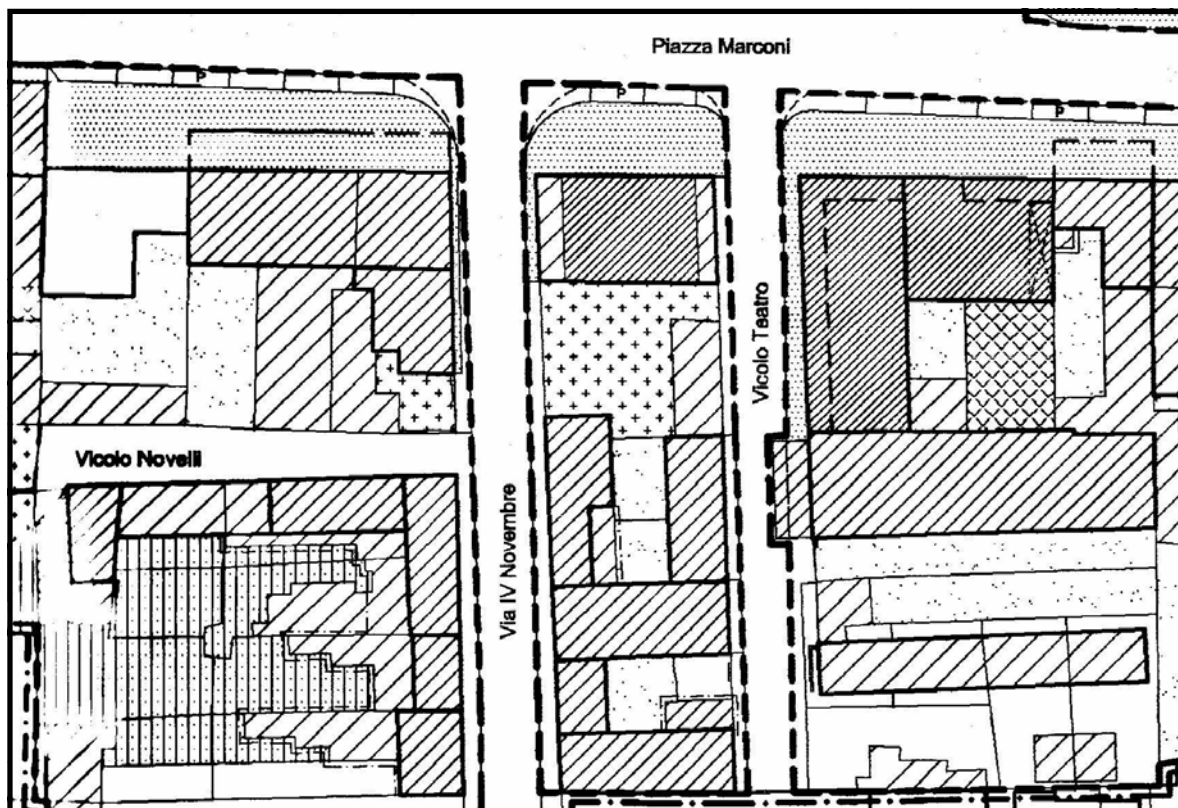
Superficie territoriale	mq	5.878
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.548
Volume	mc	16.995

SCHEDA SETTORE



INDIVIDUAZIONE

Questo piccolo settore si trova in posizione centralissima dell'area di intervento. E' delimitato a nord dalla Via Roma e dalla piazza Marconi, ad ovest dalla Via IV Novembre e ad est dal Vicolo Teatro.



OSSERVAZIONI

Il presente settore edilizio si presenta sufficientemente ordinato per quanto riguarda le facciate degli edifici che prospettano sulla Piazza e sulla Via IV Novembre.

La parte ad est, prospettante sul Vicolo Teatro, tranne un edificio ristrutturato recentemente, necessita di consistenti interventi di manutenzione.

Al suo interno sono compresi, oltre alla residenza, numerosi edifici a destinazione commerciale.

Lo stato di conservazione degli edifici è discreto, tranne alcuni edifici o annessi retrostanti.

Il valore edilizio ed architettonico risulta comunque complessivamente scadente tranne, un edificio per il quale sarà opportuno mantenere e/o ripristinare gli elementi esterni nel loro insieme.

La viabilità circostante si presenta in buone condizioni, essendo appena state asfaltate le strade e rifatti i marciapiedi, nei lati della piazza e della Via IV Novembre. Diversa è la situazione per il Vicolo Teatro, che è una strada chiusa, poco illuminata e complessivamente molto trascurata.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	1.516
Superficie coperta dei fabbricati	mq	763
Volume esistente	mc	4.638
Volume PRG vigente	mc	4.874

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

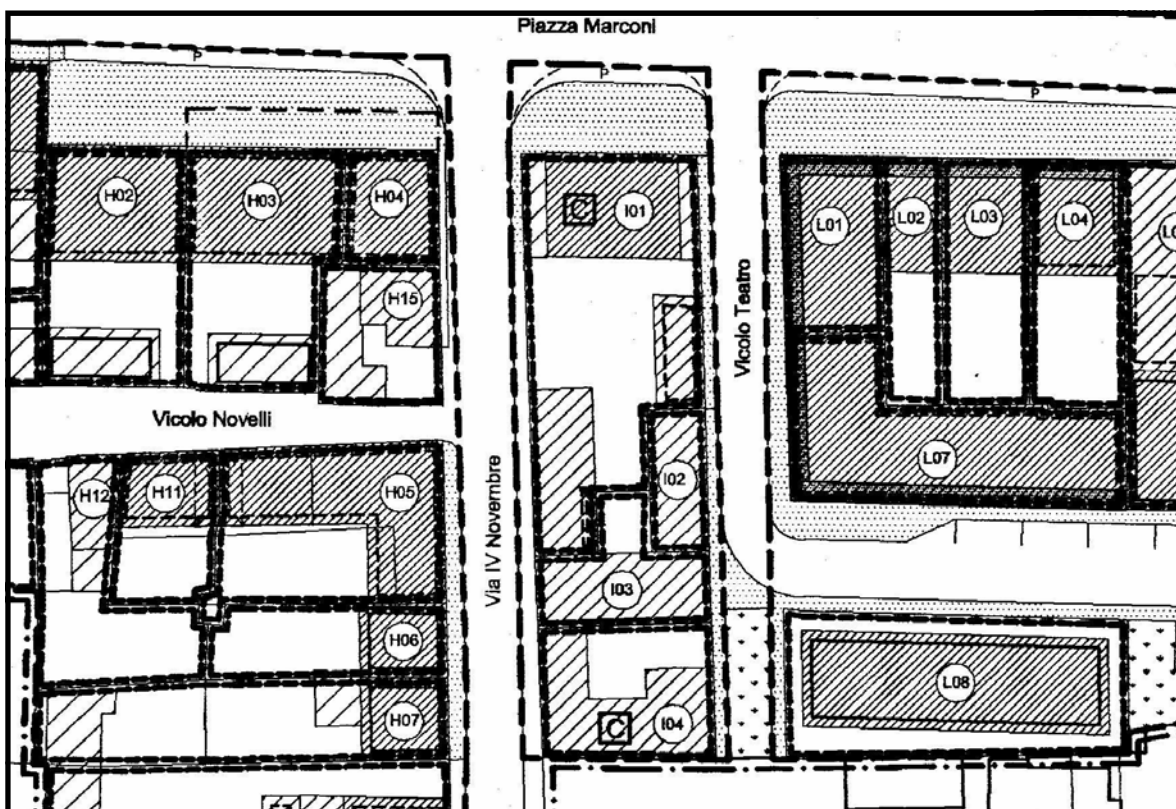
Si riconferma la vigente previsione urbanistica per quanto riguarda la consistenza degli edifici.

La parte prospettante sul Vicolo Teatro, e la strada stessa, sarà sicuramente rivitalizzata con la continuazione della strada fino a congiungersi con la Via Gramsci. Questo intervento, che di norma deve essere realizzato dall'Ente pubblico, risulta, insieme a quello che riguarda la piazza, tra i più importanti e necessari di tutta l'area centrale di Donada.

Anche per quest'area vengono individuate le Unità Minime di Intervento, riferite alle proprietà private, ma non sono previsti, rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, aumenti della volumetria esistente.

L'edificio contrassegnato con la lettera **C** posta all'interno di un riquadro, per il suo valore storico ambientale, è da conservare integralmente e da sottoporre ad interventi di conservazione tipologica, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate.

In ogni caso, per tutti gli edifici, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare delle Norme Tecniche Generali di Attuazione allegate e di quanto previsto nelle schede tecniche relative alle singole Unità Minime di Intervento.

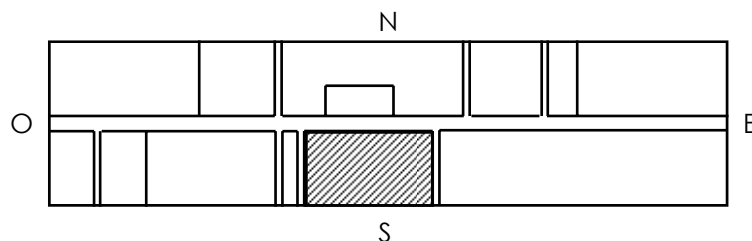


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	1.516
Superficie coperta dei fabbricati	mq	763
Volume	mc	4.874

SCHEDA SETTORE

L



INDIVIDUAZIONE

Questo settore edilizio si trova pressoché in zona centrale rispetto alla lunghezza della Via Roma e a sud di essa.



OSSERVAZIONI

Quest'area assume un'importanza strategica per la sua posizione, per le funzioni che in esso vengono svolte e per le sue potenzialità di sviluppo.

Esistono, infatti, oltre alla residenza, numerosi negozi, un bar ed un cinema.

Per contro, la sua utilizzazione risulta notevolmente svantaggiosa, soprattutto per le parti retrostanti alla Via Roma, ed il suo aspetto complessivo si dimostra alquanto disordinato.

Gli edifici d'angolo tra Piazza Marconi ed il Vicolo Teatro sono stati di recente ricostruiti secondo le vigenti disposizioni urbanistiche. I tre piani di altezza, le facciate ordinate ed il portico hanno dato alle nuove costruzioni un aspetto adatto e proporzionato al luogo centrale in cui sorgono.

Per il resto degli edifici esistenti il valore edilizio ed architettonico risulta complessivamente scadente e lo stato di conservazione risulta cattivo, tranne qualche fabbricato oggetto di interventi in epoca recente.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	6.826
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.531
Volume esistente	mc	13.151
Volume PRG vigente	mc	22.977

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

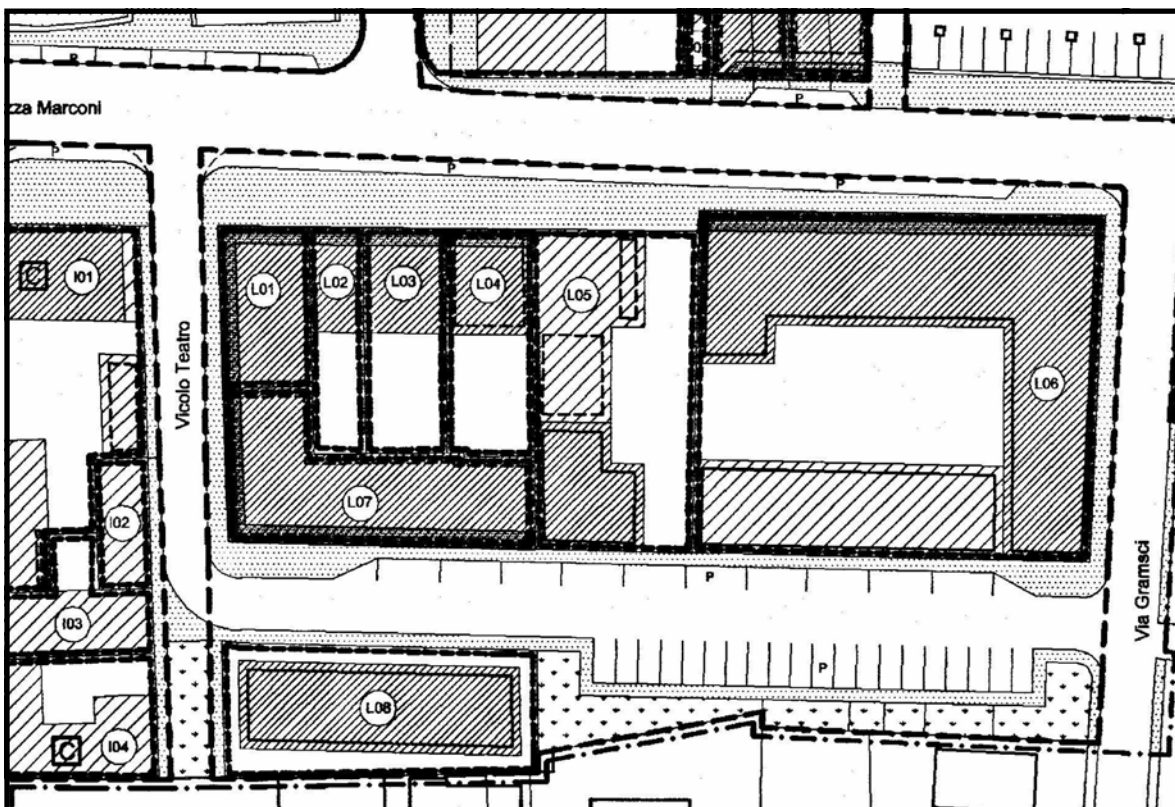
Risulta fortemente necessario, per una riconversione radicale del tessuto urbano e per la riqualificazione dell'area centrale, riproporre con forza la vigente previsione urbanistica che consiste nel realizzare una nuova viabilità pubblica che, utilizzando l'esistente Vicolo Teatro arrivi fino alla Via Gramsci.

Questa nuova strada deve essere completata con idonei percorsi pedonali e spazi adibiti a parcheggio.

Le U.M.I. L06, L07, L08, L11, L12, sono state accorpate nella nuova U.M.I. L06 anche se le proprietà sono diverse. Per questa nuova U.M.I. è previsto un intervento unitario con un arretramento di tutto il corpo di fabbrica prospettante sulla Via Roma e ricavando per tutta la lunghezza del fronte un portico ad uso pubblico.

E' stato tolto il passaggio pedonale previsto tra le proprietà delle U.M.I. L05 ed L06 in seguito all'accoglimento dell'osservazione che ne chiedeva l'eliminazione, approvata con la precedente variante.

Tutti i fabbricati prospettanti sulla strada pubblica, per i quali è prevista la costruzione del terzo piano ed aventi al piano terra la destinazione commerciale e/o direzionale, nel caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione radicale (svuotamento completo dell'edificio), devono obbligatoriamente essere dotati di porticati ad uso pubblico.

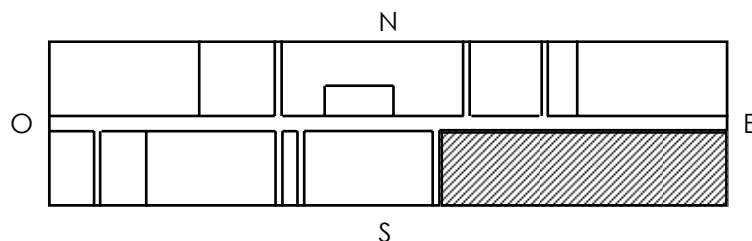


DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	6.826
Superficie coperta dei fabbricati	mq	2.882
Volume	mc	23.790

SCHEDA SETTORE

M



INDIVIDUAZIONE

Questo settore edilizio si trova nella parte più ad est della Via Roma e a sud della stessa.



OSSERVAZIONI

Questa zona risulta estremamente importante perchè risulta il più grande settore urbano omogeneo di tutta l'area centrale di Donada. Esso comprende al suo interno numerose attività commerciali, uffici ed un cinema.

Gli edifici prospettanti sulla Via Roma si presentano con un aspetto sufficientemente decoroso, nel senso che, tranne alcuni, sono tutti tinteggiati, ma nello stesso tempo le facciate sono eccessivamente caricate di elementi sia architettonici (serramenti in alluminio anodizzato, poggiali con ringhiere in ferro, alluminio o in muratura piena), che decorativi (insegne, tende e scritte commerciali) che creano una notevole confusione.

I fabbricati presenti sono quasi tutti a due piani, tranne qualche costruzione recente a tre piani; il valore edilizio ed architettonico risulta scadente e lo stato di conservazione degli edifici è complessivamente discreto.

Occorre quindi intervenire per riqualificare l'insieme edilizio, con particolare riguardo alla parte più ad est che rappresenta la "porta di ingresso" più importante dell'area centrale di Donada.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	mq	11.234
Superficie coperta dei fabbricati	mq	4.997
Volume esistente	mc	31.704
Volume PRG vigente	mc	37.637

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Occorre favorire il processo di rivitalizzazione e di riqualificazione dell'intera zona incentivando gli interventi dei privati con l'incremento della capacità edificatoria di alcuni fabbricati concedendo la possibilità di realizzare il terzo piano.

Altro elemento importantissimo per favorire gli interventi necessari consiste nell'introduzione di una nuova perimetrazione delle Unità Minime di intervento che ora sono riferite alle singole proprietà, come indicato nella allegata planimetria di intervento ed ancora meglio precisato nelle schede relative ai singoli edifici.

Ogni e qualsiasi intervento deve comunque rispettare quanto previsto nelle Norme Tecniche Generali di Attuazione e nelle schede relative alle singole Unità Minime di Intervento.



DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq	11.234
Superficie coperta dei fabbricati	mq	4.837
Volume	mc	37.637