

CITTA'
DI
PORTO VIRO

P.R.G.

VARIANTE 2003 AL PRG DI DONADA
Adeguamento al Piano di Area del Delta del Po

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI VALORIZZAZIONE E RIPRISTINO PAESISTICO-AMBIENTALE
DEL CENTRO STORICO DI PORTO LEVANTE

**NORME TECNICHE
GENERALI DI ATTUAZIONE**

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

Progettisti: arch. Tonino Portesan
arch. Marco Furlani

Febbraio 2003



Le presenti norme rappresentano il testo adeguato della variante al Piano Particolareggiato di Valorizzazione e Ripristino Paesistico Ambientale del Centro Storico di Porto Levante.

*I nuovi articoli e le parti modificate di quelli vigenti, in seguito alla presente variante, sono evidenziati con scrittura del tipo **grassetto corsivo**.*

Art. 1 - AMBITO DEL PRESENTE PIANO ED ELABORATI

Il presente Piano Particolareggiato con previsioni attuative riguarda il centro storico di Porto Levante 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 dal presente Piano adottato, è sospeso in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Sono elementi costitutivi del presente Piano Particolareggiato gli elaborati e le tavole di seguito indicate:

Stato di fatto

- TAV. 1 - Estratto del PRG vigente;
- TAV. 2 - Estratto Catastale;
- TAV. 3 - Rilievo stato di fatto;
- TAV. 4 - Uso del suolo attuale;

SCHEDE DI ANALISI;

Progetto

- TAV. 5 - Progetto e individuazione delle Unità Minime di Intervento;
- TAV. 6 - Percorsi e viabilità;
- TAV. 7 - Reti tecnologiche;
- TAV. 8 - Ipotesi planivolumetriche;
- TAV. 9 - Particolari costruttivi;
- TAV.10 - Quadro di confronto Piano vigente – Variante;

NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE con allegate schede relative ai diversi settori urbani ed alle U.M.I.;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

ELENCO CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA DELLE AREE DA ESPROPRIARE E VINCOLARE

Art. 2 - OBIETTIVI DEL PIANO

Il presente Piano si pone l'obiettivo principale della valorizzazione e del ripristino paesistico-ambientale del centro storico di Porto Levante.

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 Piano Particolareggiato fissa la disciplina per l'esecuzione dei lavori di intervento previsti per gli immobili compresi nella perimetrazione stabilita; elementi edilizi, singolari 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. Per Tipologia edilizia: si intende la presenza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi 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. Per 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. Per 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 al 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 trasformative 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 forometrie, 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 sfiati 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.

- 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 interrate, 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. 19 - 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 estesa 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. 20 - 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 prescritta 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 del piano superiore. 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, alluminio anodizzato, ecc.) e plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezioni a superficie piena (scuri) a due o quattro ante trattate lisce, con cerniere non lavorate, 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, insegne e apparecchiature tecnologiche

Tutti gli interventi che modificano l'aspetto esterno degli edifici, quali il posizionamento di targhe, scritte, insegne e di apparecchiature tecnologiche (contatori, condizionatori, antenne paraboliche...) sono soggette ad autorizzazione.

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 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 essere del tipo al neon o retroilluminate, ma eventualmente solo illuminate da luce esterna.

Sono vietate le insegne in materiale plastico e le apparecchiature tecnologiche sugli edifici soggetti a conservazione tipologica.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Per le apparecchiature tecnologiche (contatori, condizionatori, antenne paraboliche...) è prescritto il loro posizionamento in zone dell'edificio non visibili o non adiacenti la viabilità pubblica e comunque non sui prospetti principali.

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 boiacca 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.

Poggiali

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

E' consentita la realizzazione di poggiali 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 finestrature in pendenza di falda da collocarsi dalla parte interna del fabbricato, ossia non

affacciantesi su strada principale.

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 m 2,20 dal suolo; la sporgenza massima in m 2,00.

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 della tradizione locale.

Art. 21 - 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 lastre irregolari o 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 m 5,00, larghezza corsia di alimentazione m 5,50;
- B - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità m 5,50, larghezza corsia di alimentazione m 4,00;
- C - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità m 5,50, larghezza corsia di alimentazione m 4,00;
- D - rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità m 5,00, larghezza corsia di alimentazione m 3,00;
- E - rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità m 2,00, larghezza corsia di alimentazione m 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 piantumati con essenze ad alto fusto di altezza non inferiore a m 4,00 o di diametro del tronco, misurato a m 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 destinata alla sosta dell'autoveicolo 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.

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 m 1,50, abbinate a siepi costituite da piantate:
 - Buxus sempervirens (Bosso);
 - Carpinus betulus (Carpino);
 - Crataegus oxiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
 - Laurus nobilis (Alloro);
 - Ligustrum vulgaris (Ligustro);
 - Prunus laurus cerasus (Lauro, Laoroceraso);Sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus Arizonica o di altre specie esotiche simili.
- 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 50 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 (ad esempio la recinzione della caserma della Guardia di Finanza) coerentemente con il carattere storico-ambientale del sito avendo ad esempio come riferimento i tipi più rappresentativi esistenti, presenti all'interno dell'ambito del presente Piano, assunti a modello e ritenuti tali dalla Commissione edilizia.

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

Art. 22 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Per i requisiti di abitabilità/agibilità dei fabbricati, oggetto del presente Piano, si prescrive quanto segue:

- la quota del pavimento dei piani terra può essere tenuta ad una quota superiore a 5 cm rispetto alla quota del marciapiede e, se destinati a locali abitativi (residenza, uffici) il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato;

- è ammesso il riporto in quota (+5 cm sul livello del marciapiede) anche per quei locali che attualmente hanno il piano abitabile sotto il livello stradale;
- ***l'altezza interna dei locali, esistente o derivante da un eventuale riporto in quota, potrà essere mantenuta per i locali ad uso residenziale, commerciale o artigianale. Lo spostamento della quota pavimento, necessario per garantire idonee condizioni di salubrità dei locali stessi, dovrà essere prescritto da specifica relazione geologica-geotecnica.***
- ***Nel caso in cui le altezze interne, tenuto conto della tipologia delle costruzioni, siano inferiori ai minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria e non sia tecnicamente possibile il loro adeguamento, si potranno adottare sistemi meccanici per il ricambio d'aria, le cui caratteristiche prestazionali dovranno risultare da adeguato dimensionamento.***

Per l'abitabilità-agibilità dei locali, i rapporti aeroilluminanti in essere nei singoli locali potranno essere mantenuti anche se inferiori alle vigenti norme.

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.

Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 09.08.2001.

CITTA'
DI
PORTO VIRO

P.R.G.

VARIANTE 2003 AL PRG DI DONADA
Adeguamento al Piano di Area del Delta del Po

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI VALORIZZAZIONE E RIPRISTINO PAESISTICO-AMBIENTALE
DEL CENTRO STORICO DI PORTO LEVANTE

SCHEDE SETTORI URBANI

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

Progettisti: arch. Tonino Portesan
arch. Marco Furlani

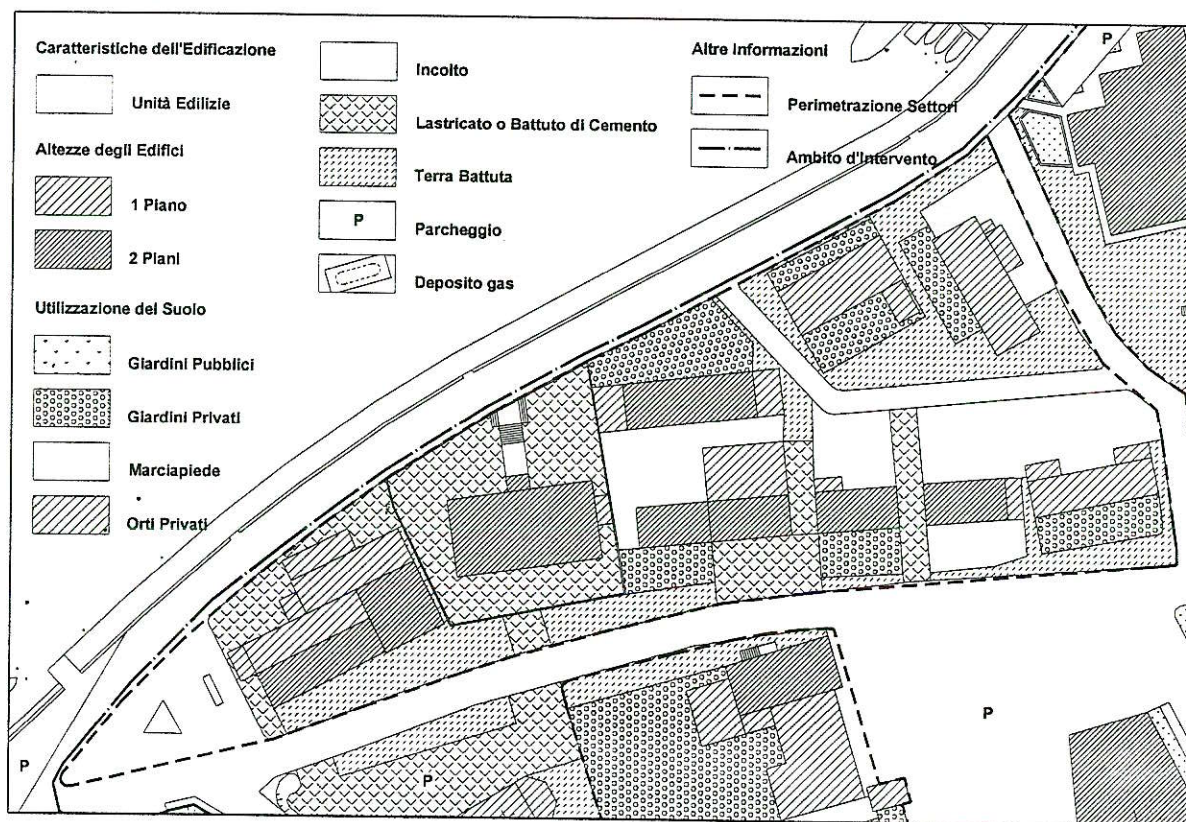
Febbraio 2003

SCHEDA SETTORE

A

INDIVIDUAZIONE

Quest'area si trova nell'estrema parte nord-ovest dell'ambito d'intervento, si affaccia a nord sul fiume Po di Levante e a Sud fronteggia la pubblica via e in parte il sagrato della chiesa.



OSSERVAZIONI

Questo settore è costituito da edifici, ad uno o due piani, a destinazione principalmente residenziale, tranne alcuni a destinazione commerciale (pubblico esercizio) e uno adibito a caserma della Guardia di Finanza.

Il settore si presenta piuttosto degradato, con una serie di fabbricati in condizioni conservative non molto buone che necessitano di interventi radicali di ristrutturazione edilizia e di manutenzione.

Il valore edilizio ed architettonico non risulta nel complesso elevato, si tratta di edifici frutto di un'architettura povera, dalle linee semplici e di non particolare pregio. In alcuni casi troviamo una serie di volumi edilizi e superfetazioni tra loro accorpati senza alcuna regola e ordine, che rendono lo spazio ancora più caotico. Anche l'area che circonda gli edifici si presenta, nella maggior parte dei casi, poco curata o addirittura degradata.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti, tra le quali però quelle relative alle telecomunicazioni, alla fornitura di energia elettrica e alla pubblica illuminazione, costituiscono un così fitto intreccio di cavi e pali da mascherare i prospetti degli edifici e causando un impatto visivo notevolmente negativo.

DATI DIMENSIONALI INIZIALI

Superficie territoriale	mq 4.806
Superficie coperta dai fabbricati	mq 1.364
Volume Esistente	mq 5.602

DATI DIMENSIONALI FINALI

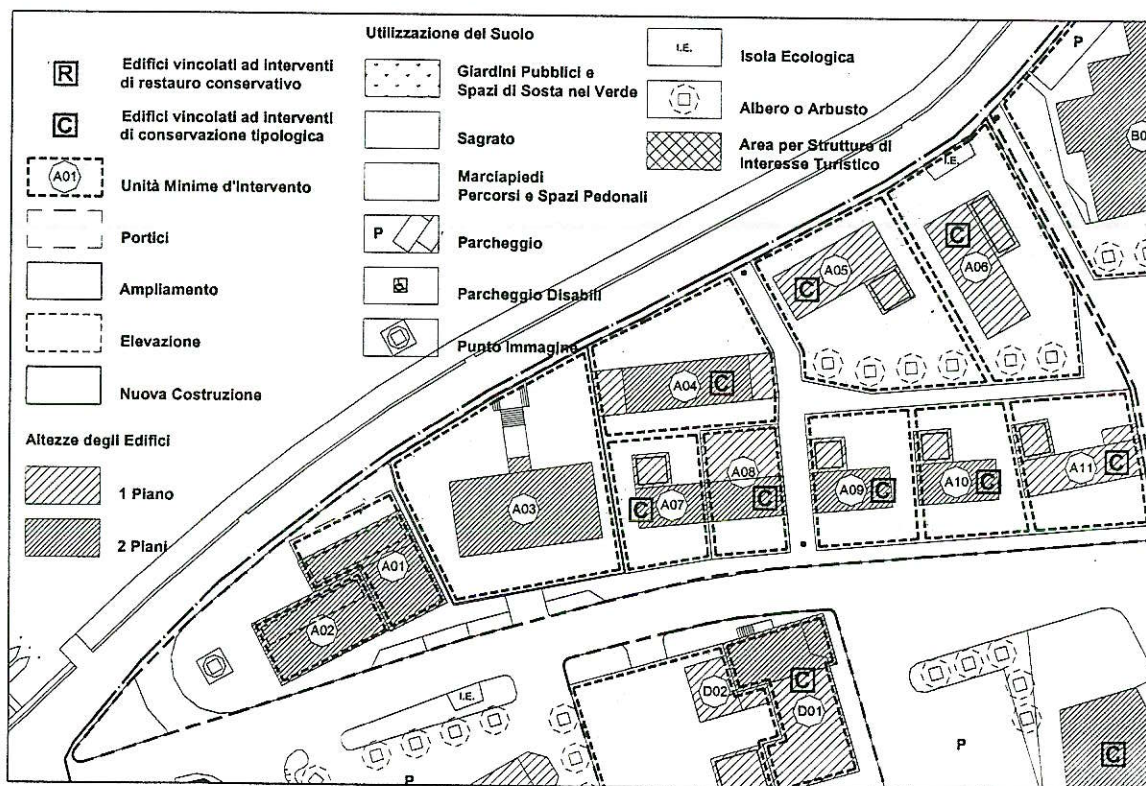
Superficie territoriale	mq 4.692
Superficie coperta dai fabbricati	mq 1.426
Volume	mq 6.341

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per consentire la riqualificazione della zona occorre intervenire nei singoli edifici realizzando una serie di interventi di ristrutturazione e di manutenzione, eliminando gli elementi impropri e le superfetazioni. Al fine di incentivare questi interventi sono consentiti in vari casi aumenti di volume, da concretizzarsi in sopraelevazioni, dove l'architettura dell'edificio lo consente, o mediante la costruzione di piccoli annessi, da destinarsi ad autorimessa, in modo da attenuare la presenza dell'auto nel paesaggio urbano.

Per gli edifici contraddistinti dalla lettera **C**, considerando il valore storico ambientale, è prevista la conservazione tipologica come indicato dall'Art. 11 delle Norme Tecniche.

Si rendono opportuni interventi di riqualificazione delle aree esterne. Per le aree private è necessario prestare una maggiore cura ai giardini mediante la piantumazione di specie arboree autoctone, la realizzazione di pavimentazioni e recinzioni idonee alla zona e secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche. Per le aree pubbliche si devono realizzare nuovi percorsi pedonali con la relativa pavimentazione, così da agevolare il collegamento della zona sud alla zona nord, nuovi parcheggi, individuati in alcuni punti nevralgici a sud del settore, e un nuovo sistema della viabilità meccanica, più regolare e organizzato.

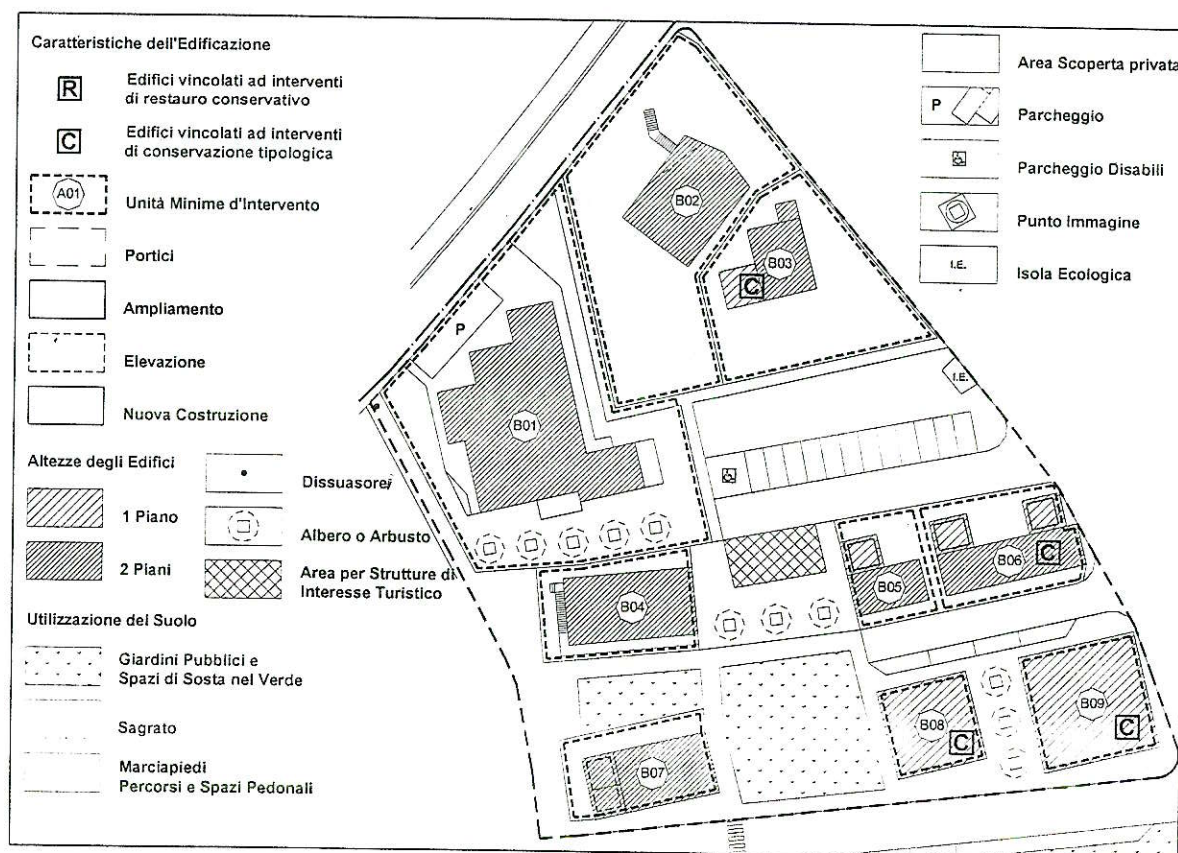


DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per consentire la riqualificazione della zona occorre intervenire nei singoli edifici realizzando una serie di interventi di ristrutturazione e di manutenzione, eliminando superfetazioni ed elementi impropri. Al fine di incentivare questi interventi sono consentiti in vari casi aumenti di volume, da concretizzarsi in sopraelevazioni, dove l'architettura dell'edificio lo consente, o mediante la costruzione di piccoli annessi, da destinarsi ad autorimessa, in modo da attenuare la presenza dell'auto nel paesaggio urbano. Si prevede inoltre un'area nella quale poter realizzare strutture di interesse turistico, costruzioni di tipo leggero (Art. 17 bis delle Norme Tecniche).

Per gli edifici contraddistinti dalla lettera **C**, considerando il valore storico ambientale, è prevista la conservazione tipologica (Art. 11 delle Norme Tecniche).

Si rendono opportuni interventi di sistemazione delle aree esterne. Per le aree private è necessario prestare una maggiore cura ai giardini mediante la piantumazione di specie arboree autoctone, la realizzazione di pavimentazioni e recinzioni idonee alla zona e secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche. Per le aree pubbliche è prevista la realizzazione, in primo luogo, di una piazzetta che funga da nodo di collegamento tra la parte sud e la parte nord dell'ambito, grazie alla presenza di percorsi pedonali che partono dal giardino pubblico e giungono alla zona del porticciolo. Sono previsti poi nuovi parcheggi, individuati in alcuni punti nevralgici a sud del settore e nella parte centrale, raccordati in modo organico al sistema della viabilità meccanica.

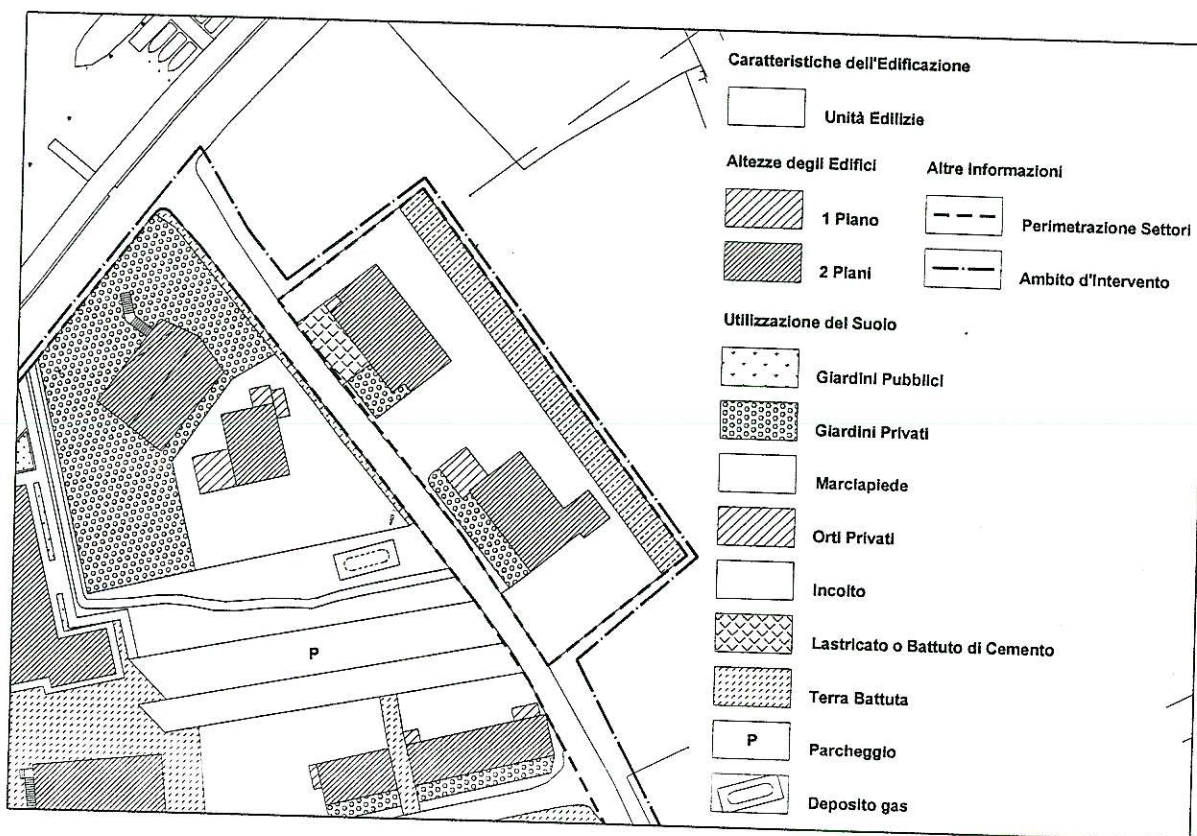


SCHEDA SETTORE

C

INDIVIDUAZIONE

Quest'area si trova nell'estrema parte est dell'ambito d'intervento, fronteggia a ovest il settore B e a Est si affaccia su via delle Valli.



OSSERVAZIONI

Questo settore è costituito da due edifici, a due piani, con destinazione residenziale.

Nella parte ovest il settore si presenta in buone condizioni, ordinato e abbastanza curato, anche se piccoli interventi, soprattutto nell'area esterna, potrebbero contribuire a migliorarlo ulteriormente. La parte est risulta invece in buona parte poco curata o addirittura incolta con una serie di superfetazioni e di costruzioni precarie che rendono l'ambiente urbano particolarmente deturpato.

Il valore edilizio ed architettonico non risulta nel complesso elevato, si tratta di edifici costruiti in epoca non lontana, dalle linee semplici e di non particolare pregio.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono presenti tutte le reti, tra cui quelle aeree causano, con cavi tecnologici e relativi pali, un impatto visivo negativo.

DATI DIMENSIONALI INIZIALI

Superficie territoriale	mq 1.259
Superficie coperta dai fabbricati	mq 291
Volume Esistente	mq 1.748

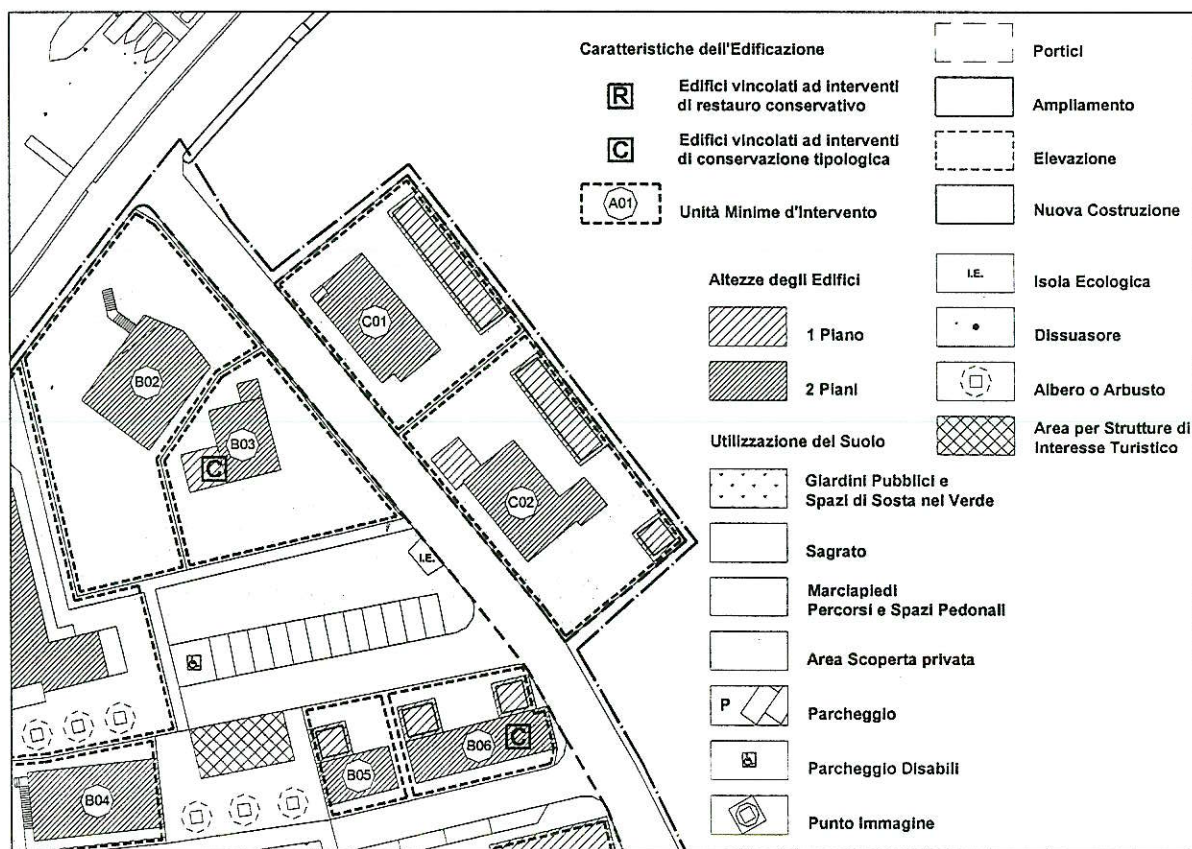
DATI DIMENSIONALI FINALI

Superficie territoriale	mq 1.373
Superficie coperta dai fabbricati	mq 491
Volume	mq 2.228

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per consentire un miglioramento nella zona in esame sono sufficienti piccoli interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda gli edifici, mentre per l'area esterna si rendono necessarie operazioni di riqualificazione da realizzarsi mediante l'eliminazione di superfetazioni e costruzioni precarie nella parte est, la successiva piantumazione in tutta l'area di specie arboree autoctone, la costruzione di pavimentazioni e recinzioni idonee alla zona e secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche.

Per incentivare questi interventi e dare un'ordine al settore è consentita la costruzione di piccoli edifici isolati ad un piano nella parte est, da destinarsi ad annesso a servizio degli alloggi o autorimessa, così da attenuare anche la presenza dell'auto nel paesaggio urbano.

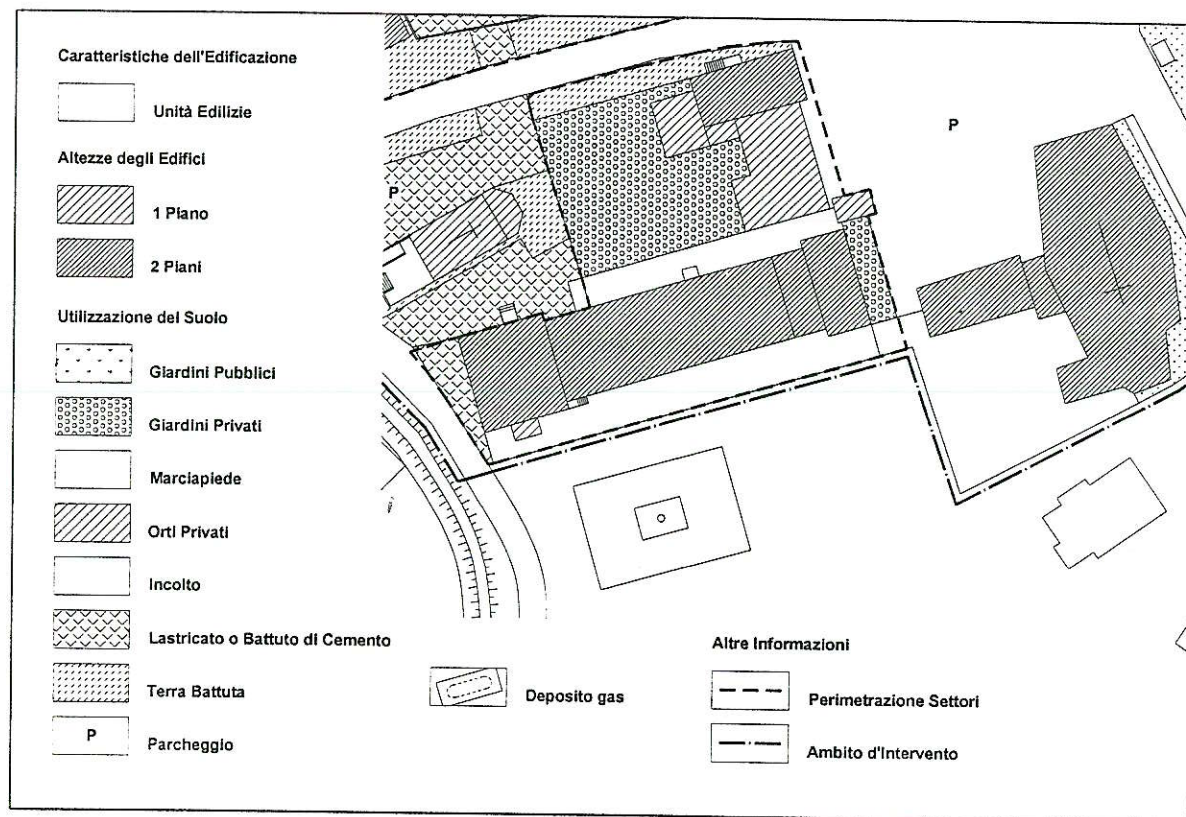


SCHEDA SETTORE

D

INDIVIDUAZIONE

Quest'area si trova nell'estrema parte sud-ovest dell'ambito d'intervento, fronteggia a nord il settore A e a est il sagrato della chiesa.



OSSERVAZIONI

Questo settore è costituito da due edifici, ad uno e due piani, di cui uno a destinazione residenziale e commerciale, il secondo opere parrocchiali e residenza.

Il settore si presenta in condizioni abbastanza degradate, con gli edifici, tranne il D02 e la parte ovest del D01, in condizioni conservative non molto buone che necessitano di interventi radicali di ristrutturazione edilizia e di manutenzione.

Il valore edilizio ed architettonico non risulta nel complesso elevato, si tratta di edifici costruiti in epoca non lontana, dalle linee semplici e di non particolare pregio. Anche l'area che circonda gli edifici si presenta, in generale, poco curata o addirittura incolta.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono presenti tutte le reti, di cui quelle aeree determinano un impatto visivo negativo.

DATI DIMENSIONALI INIZIALI

Superficie territoriale	mq 1.996
Superficie coperta dai fabbricati	mq 981
Volume Esistente	mq 5.715

DATI DIMENSIONALI FINALI

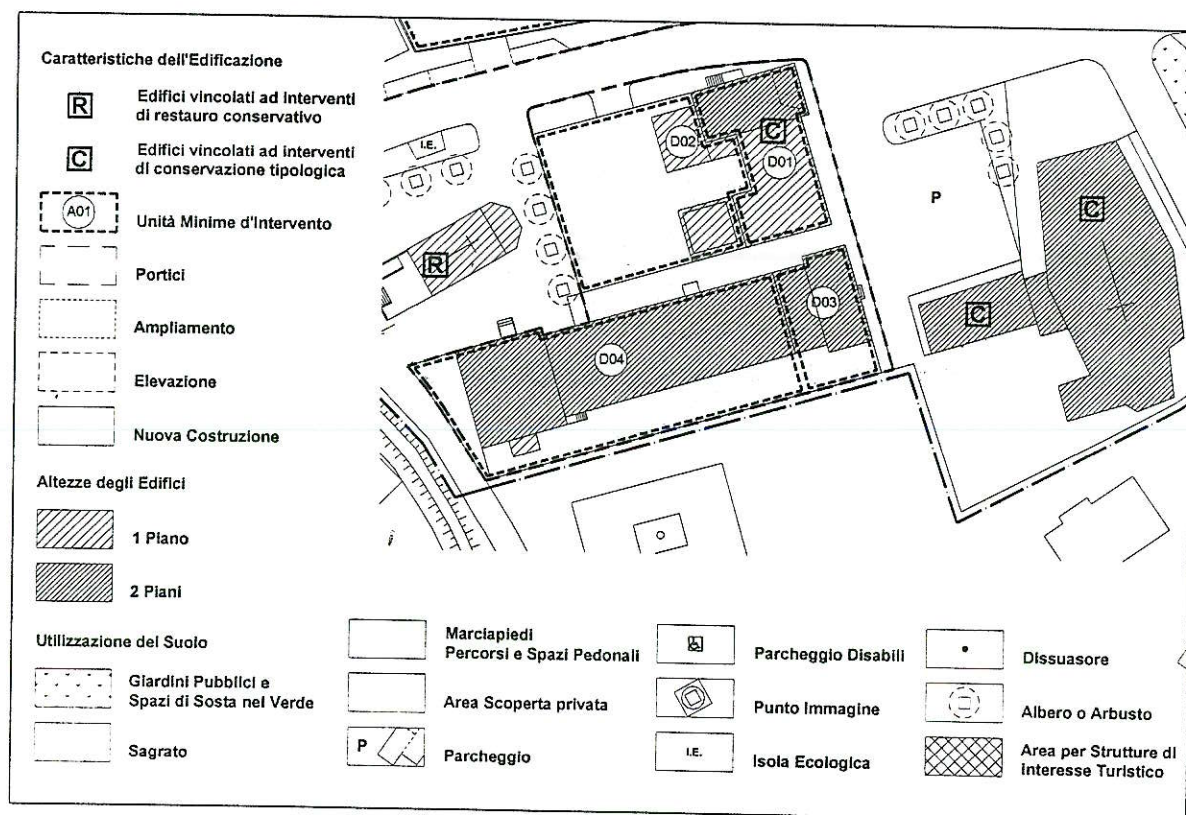
Superficie territoriale	mq 2.032
Superficie coperta dai fabbricati	mq 1.004
Volume	mq 5.905

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi da realizzare, per consentire la riqualificazione della zona, sono principalmente di manutenzione, con eliminazione degli elementi impropri. In particolare si rende opportuna la sistemazione delle coperture, attualmente costituite da una serie di corpi tra loro s coordinati, in modo da conferire una organicità e una maggiore regolarità. E' consentita per l'U.M.I. D02 la costruzione di un annesso a servizio dell'abitazione.

Per l'edificio contraddistinto dalla lettera **C**, costituito dalle opere parrocchiali, è prevista, considerando il valore storico ambientale, la conservazione tipologica come indicato dall'Art. 11 delle Norme Tecniche.

Si rendono opportuni interventi di riqualificazione delle aree esterne. Per le aree private è necessario prestare una maggiore cura ai giardini mediante la piantumazione di specie arboree autoctone, la realizzazione di pavimentazioni e recinzioni idonee alla zona e secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche. Per le aree pubbliche si devono realizzare nuovi percorsi pedonali con la relativa pavimentazione, così da agevolare il collegamento tra le due chiese e più in generale con le varie zone urbane.



CITTA'
DI
PORTO VIRO

P.R.G.

VARIANTE 2003 AL PRG DI DONADA
Adeguamento al Piano di Area del Delta del Po

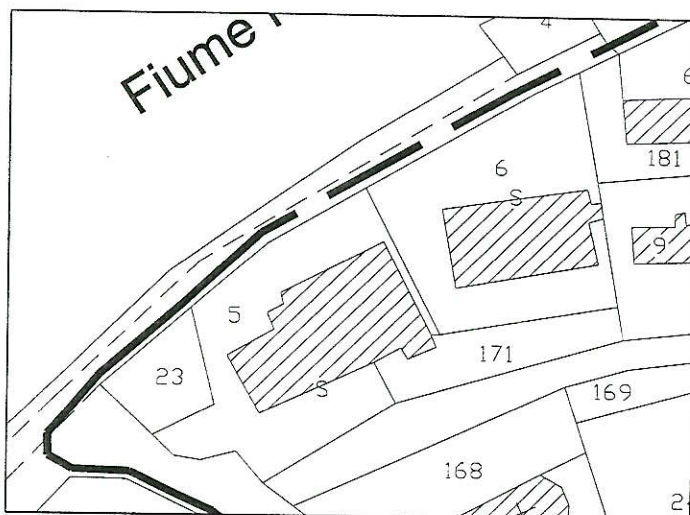
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI VALORIZZAZIONE E RIPRISTINO PAESISTICO-AMBIENTALE
DEL CENTRO STORICO DI PORTO LEVANTE

**SCHEDE UNITA'
MINIME DI INTERVENTO**

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE**

Progettisti: arch. Tonino Portesan
arch. Marco Furlani

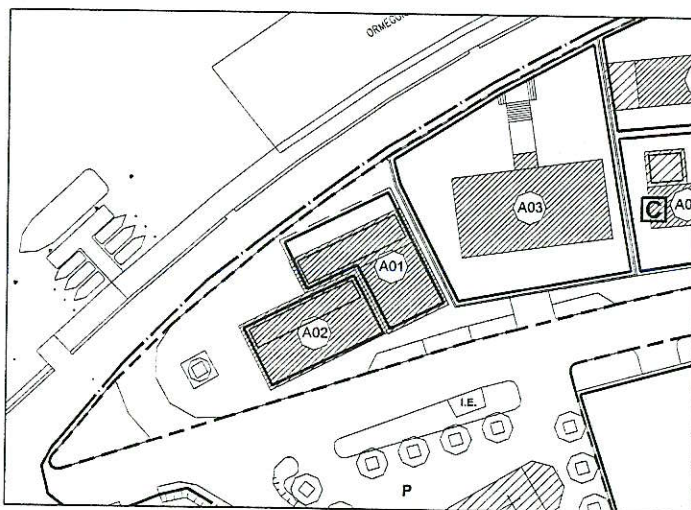
Febbraio 2003



UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDA

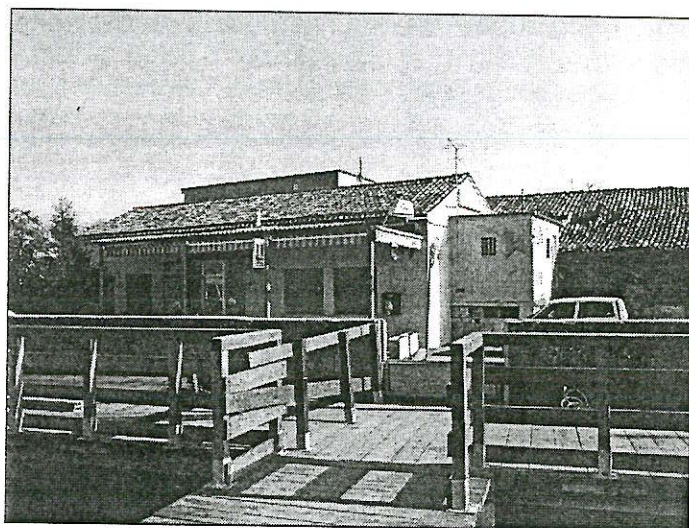
A01



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo, compreso nel settore A, contraddistinto con il n. 01.

Edificio ad uno e due piani, con destinazione d'uso commerciale (pubblico esercizio) al piano terra e residenziale al primo piano.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.5

FOTO LATO NORD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da due corpi di fabbrica, di cui uno, sul lato nord, ad un solo piano, a destinazione commerciale (bar, ristorante), e il secondo sul lato sud a due piani, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al primo piano, quest'ultimo corpo addossato all'edificio che costituisce l'U.M.I. A02. Il prospetto nord è caratterizzato dalla presenza di un portico a struttura metallica e copertura in fibrocemento, esteso a quasi tutto il prospetto stesso, mentre sul lato ovest troviamo una superfetazione costituita da un piccolo corpo di fabbrica a copertura piana.

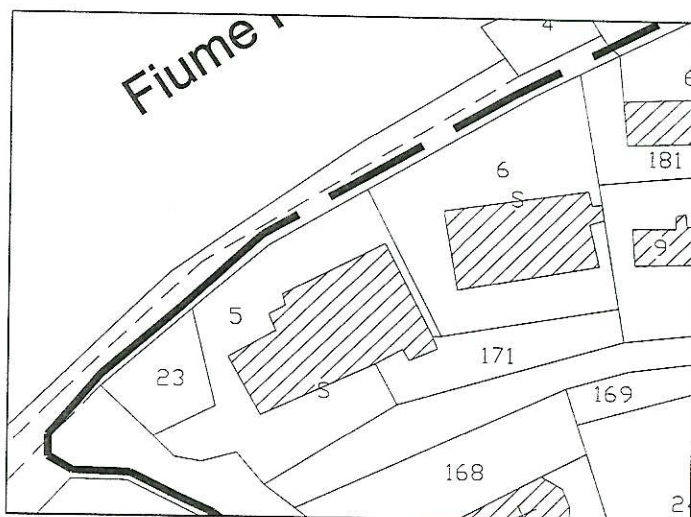
Il fabbricato si presenta esternamente con una serie confusa di volumi tra loro scoordinati e privi di qualsiasi continuità architettonica e stilistica, da notare in particolare la presenza del corpo di fabbrica sul lato sud con tipologia di copertura piana. L'edificio risulta in condizioni abbastanza buone nella parte nord, che richiede comunque piccoli interventi di ristrutturazione, mentre nel resto risulta alquanto trascurato.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si prevede l'eliminazione della superfetazione sul lato ovest, il rifacimento della pavimentazione esterna del portico, realizzata secondo le indicazioni delle Norme Tecniche, l'eliminazione degli infissi in alluminio e dei cavi tecnologici del corpo sud, la regolarizzazione delle aperture, secondo la tipologia locale, e la realizzazione degli infissi in legno conformi all'Art. 20 delle Norme Tecniche.

E' consentita la sopraelevazione della parte nord del fabbricato fino ad ottenere due piani fuori terra e l'estensione del portico a tutto il prospetto, col rifacimento della parte esistente e la realizzazione della parte nuova mediante l'impiego di materiali e sistemi costruttivi conformi alle indicazioni delle Norme Tecniche. Infine è consentito il rifacimento della copertura con l'eliminazione di quella piana, ottenendo quindi una copertura a due falde o a padiglione estesa a tutto l'edificio e quindi una regolarità architettonica dello stesso.

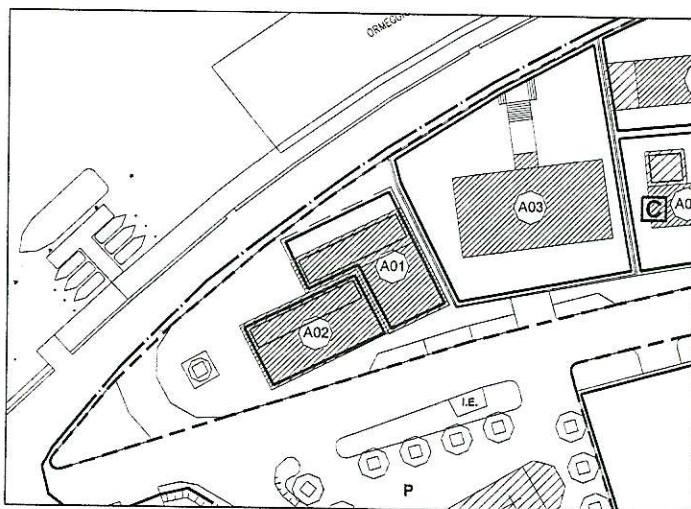
Qualsiasi intervento dovrà essere eseguito in accordo, per forme, dimensioni, tipologia, con quelli realizzati nell'U.M.I. A02.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

A02



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contraddistinto con il n. 02.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso produttiva-
commerciale al piano terra e
residenziale al primo piano.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.5

FOTO LATO OVEST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio in aderenza a quello dell'U.M.I. A01; con una parte ad un piano sul lato nord, a destinazione produttiva-commerciale, e una parte a due piani sul lato sud, a destinazione produttiva-commerciale al piano terra e residenziale al primo piano. Il prospetto ovest è caratterizzato dalla presenza del chiosco distributore carburanti, addossato all'edificio.

Il fabbricato si presenta esternamente alquanto trascurato, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

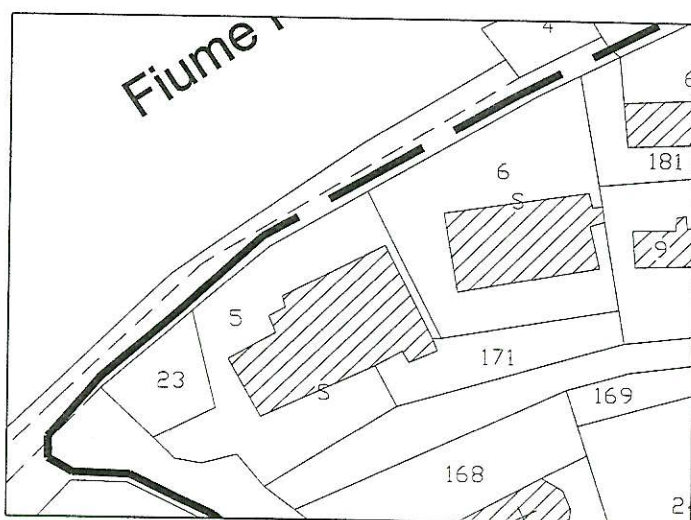
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si prevede l'eliminazione del chiosco distributore carburanti, delle superfetazioni e delle parti improprie, quali la recinzione, la tettoia, il camino esterno, gli infissi in alluminio e i cavi degli impianti tecnologici sul lato sud, infine la regolarizzazione delle aperture e la realizzazione degli infissi in legno conformi all'Art. 20 delle Norme Tecniche.

E' consentita la sopraelevazione della parte ad un piano sul lato nord fino ad ottenere due piani fuori terra e il rifacimento di tutta la copertura a due falde o a padiglione, conferendo all'edificio una maggiore regolarità architettonica.

Si rendono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare l'edificio in piena efficienza e preservarlo dal degrado.

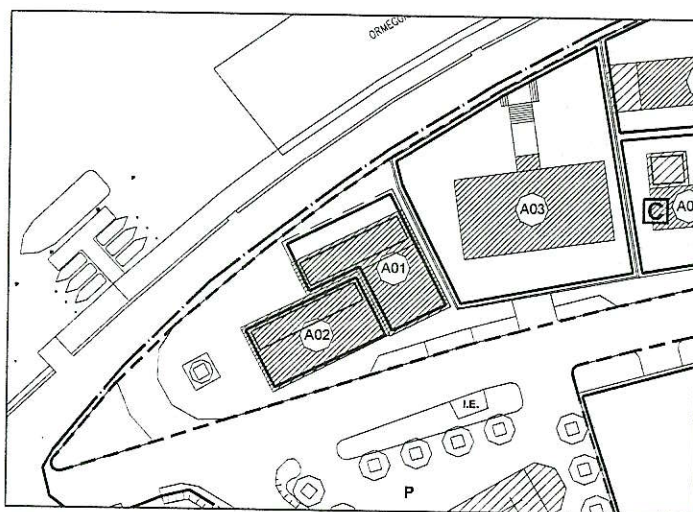
Tutti i lavori devono essere eseguiti in accordo, per forme, dimensioni, tipologia, con quelli realizzati nell'U.M.I. A01.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

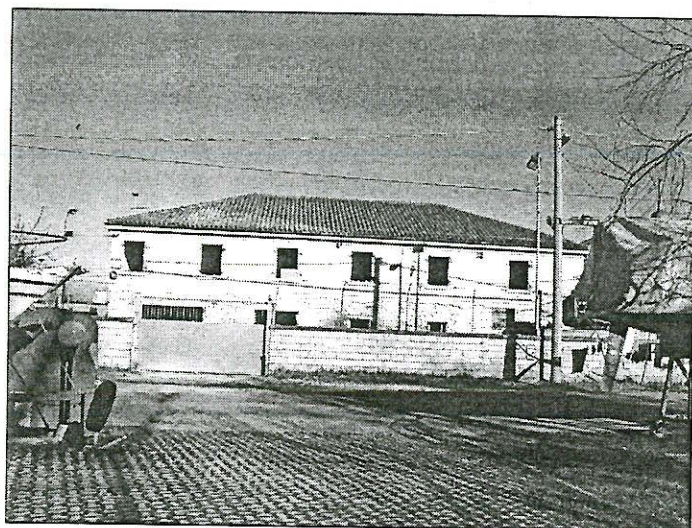
A03



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contradistinto con il n. 03.

Edificio a due piani, con
destinazione caserma militare della
Guardia di Finanza.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.6

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

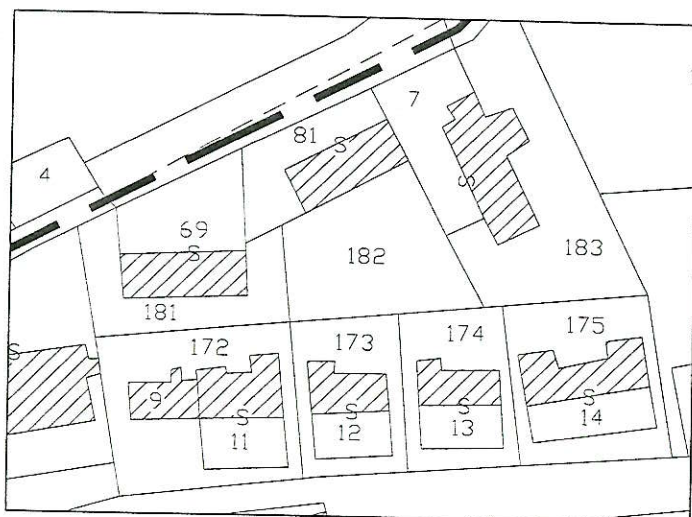
Questa U.M.I. è costituita da un edificio a due piani con destinazione caserma militare del corpo della Guardia di Finanza.

Il fabbricato comprende un unico volume con copertura a padiglione, da notare in particolare il prospetto nord con lo scalone di accesso direttamente dalla pubblica via; sul lato est troviamo un piccolo corpo di fabbrica costituito dal locale caldaia. Attualmente l'edificio è sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria atti a preservare l'edificio dal degrado e prolungare la vita utile dello stesso. Non è consentito alcun aumento della superficie coperta o del volume esistente.

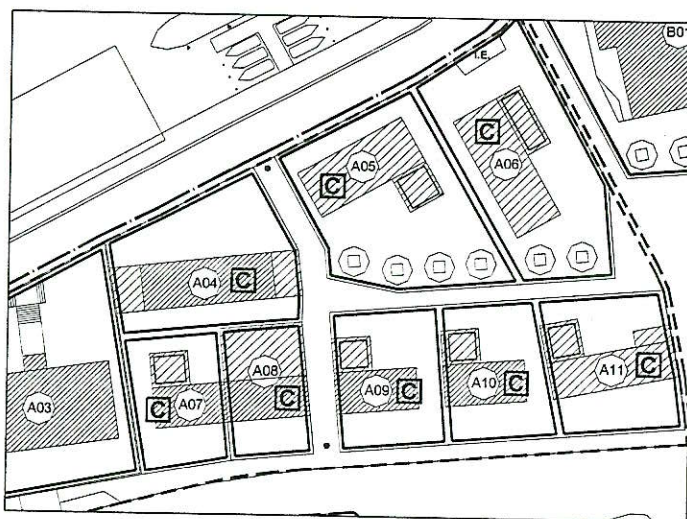
Per migliorare il valore estetico dell'edificio e attenuarne l'impatto visivo si prescrive l'intonacatura del muro di recinzione e la tinteggiatura dello stesso a colori tenui, inoltre si prevede la rimozione dei proiettori di illuminazione, dei relativi pali e cavi tecnologici esterni, e la collocazione in posizione più consona a garantire la vista integrale dei prospetti.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEMA

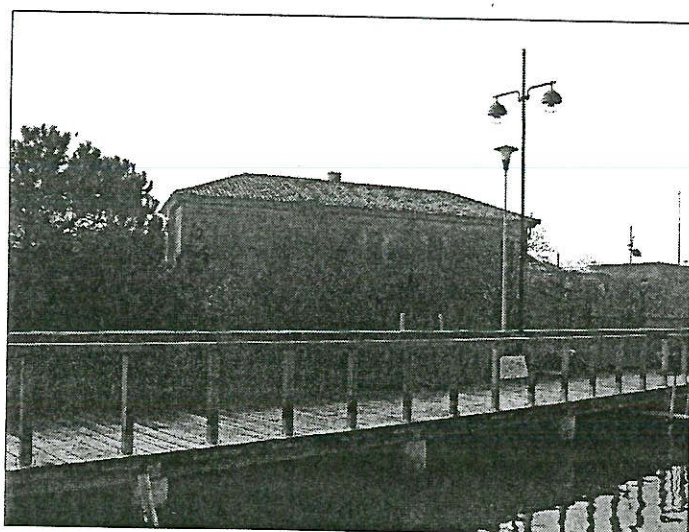
A04



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contraddistinto con il n. 04.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.69 e n.181

FOTO LATO NORD

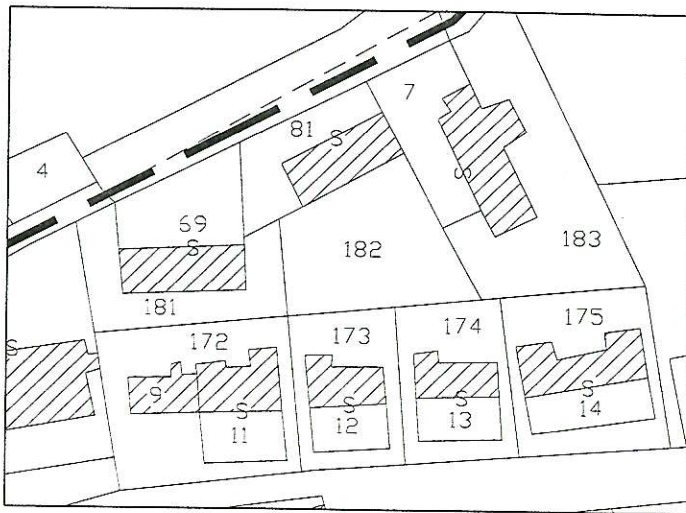
OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un corpo di fabbrica centrale a due piani, a destinazione residenziale e due piccoli corpi laterali ad un piano, uno a est e uno a ovest, con destinazione annesso a servizio dell'abitazione. Oltre all'edificio l'U.M.I. comprende uno spazio esterno adibito a giardino privato.

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza buone, con una composizione armoniosa e ben equilibrata di volumi e forme. Abbastanza curata anche l'area esterna che richiede comunque piccoli interventi di manutenzione.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si prevede la conservazione tipologica, non sono previsti aumenti della superficie coperta e del volume esistente. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche. In particolare si prescrive la ristrutturazione delle parti dell'edificio adibite ad annesso, la tinteggiatura completa dell'edificio a colorazioni tenui e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie arboree autoctone, nonché il rifacimento della recinzione.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

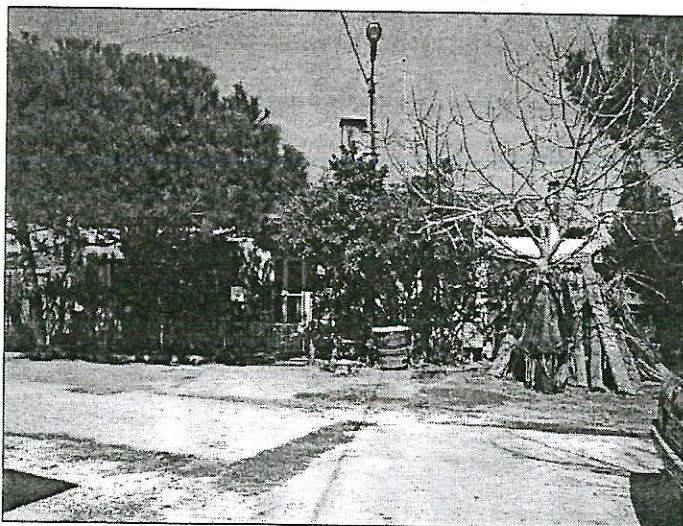
A05



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contradistinto con il n. 05.

Edificio ad un piano, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.81 e parte n.182

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

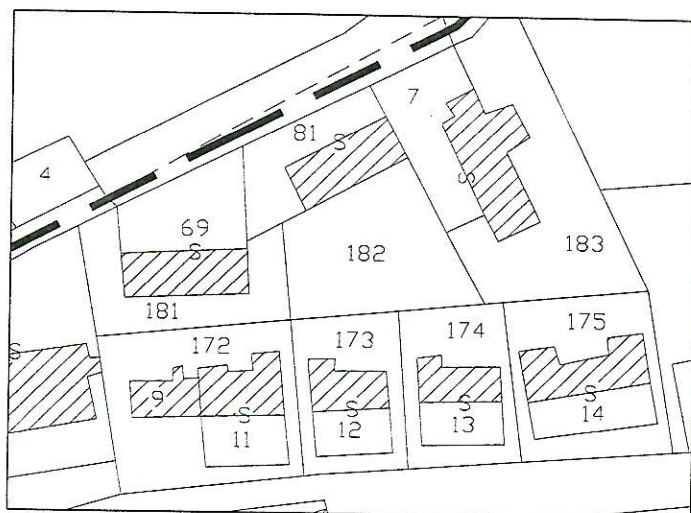
Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un corpo di fabbrica ad un piano, a destinazione residenziale e un piccolo corpo sul lato sud, con destinazione annesso a servizio dell'abitazione. Oltre all'edificio l'U.M.I. comprende uno spazio esterno adibito a giardino privato.

Il fabbricato si presenta esternamente piuttosto trascurato, soprattutto nell'annesso, in cattivo stato conservativo e con una notevole confusione di elementi impropri dell'area esterna.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la possibilità di ampliare l'annesso all'abitazione fino ad una superficie coperta massima di 25 mq e un'altezza interna di 2,4 m, secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche.

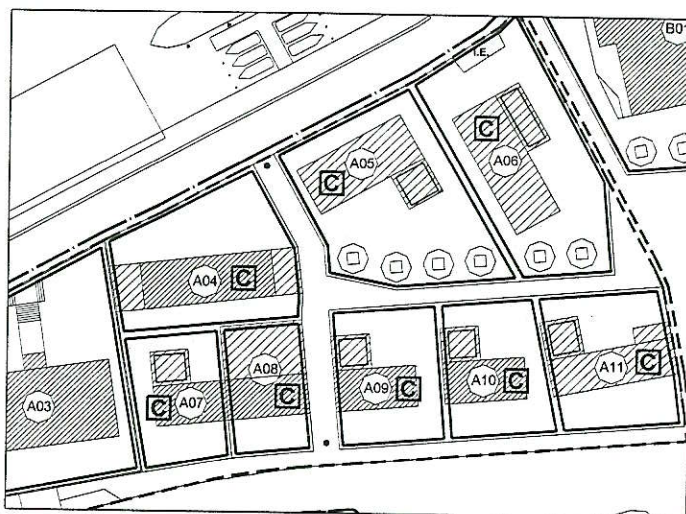
Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la sistemazione dell'area esterna con la rimozione di parti improprie e la sostituzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

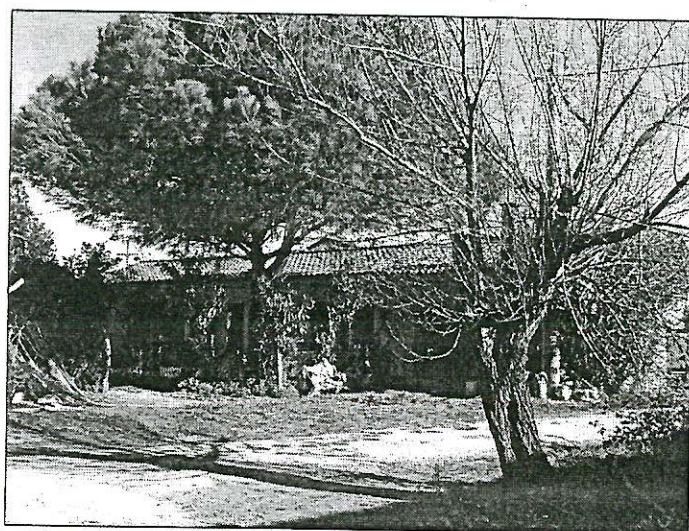
A06



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contraddistinto con il n. 06.

Edificio ad un piano, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.7 e n.183

FOTO LATO SUD-OVEST

OSSERVAZIONI

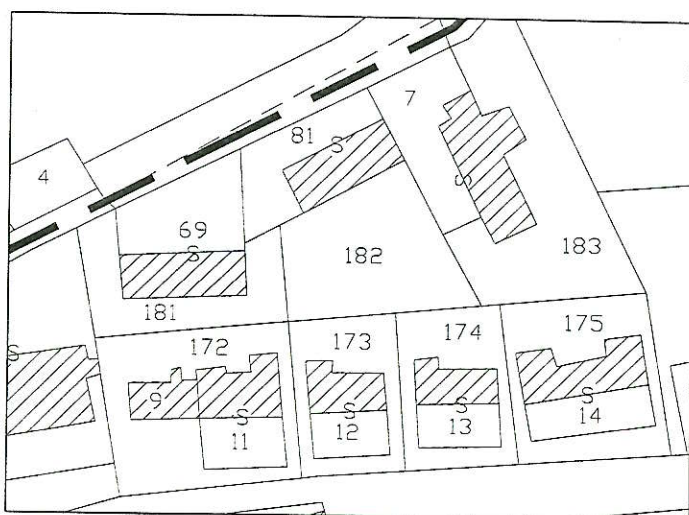
Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un corpo di fabbrica ad un piano, a destinazione residenziale e due piccoli corpi sul lato est, con destinazione annesso a servizio dell'abitazione. Oltre all'edificio l'U.M.I. comprende uno spazio esterno adibito a giardino privato.

Il fabbricato si presenta esternamente piuttosto trascurato, soprattutto negli annessi, in cattivo stato e con una notevole confusione di elementi impropri l'area esterna. Da notare la presenza di due superfetazioni, una sul lato sud e una sul lato ovest.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la possibilità di ampliare l'annesso all'abitazione fino ad una superficie coperta massima di 30 mq e un'altezza interna di 2,4 m, secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche.

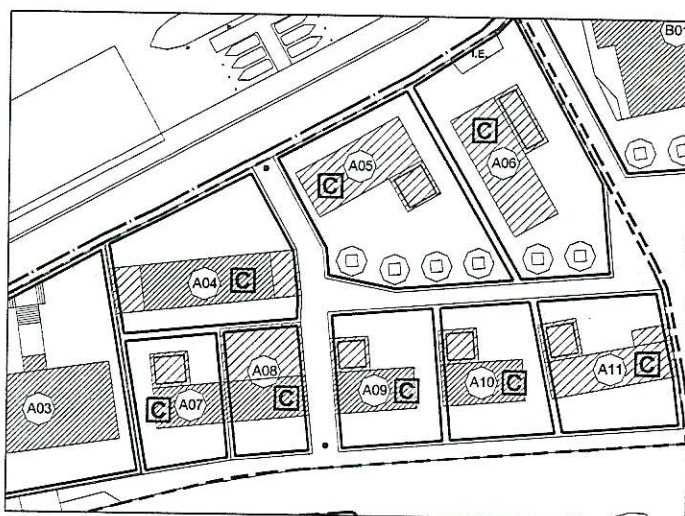
Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sistemazione dell'area esterna con la rimozione di parti improprie, la piantumazione di specie arboree autoctone l'eliminazione delle superfetazioni e la sostituzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

A07



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contradistinto con il n. 07.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.9 e parte n.172

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un corpo di fabbrica a due piani, addossato a quello che costituisce l'U.M.I. A08, a destinazione residenziale, e un'area esterna a nord e a sud adibita a giardino privato.

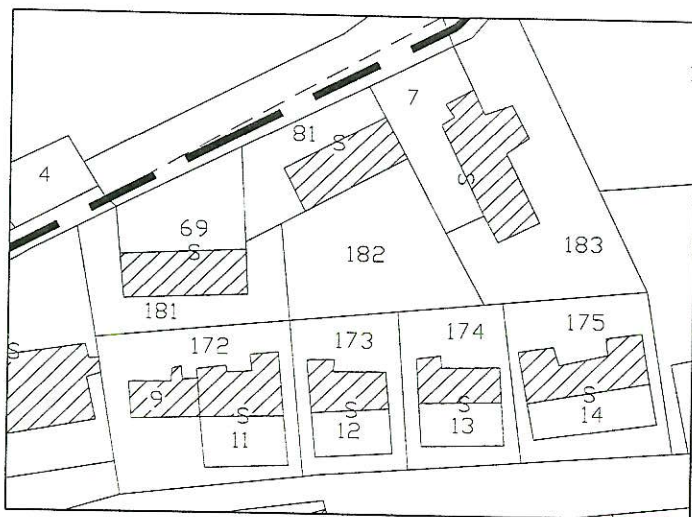
Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza buone, pur necessitando di una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Piuttosto trascurata l'area esterna caratterizzata da una vegetazione sporadica e poco curata e dalla presenza di una superfetazione addossata al lato ovest dell'edificio.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la possibilità di costruire un annesso all'abitazione sul lato nord-ovest fino ad una superficie coperta massima di 22,5 mq e un'altezza interna di 2,4 m, secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la realizzazione dei camini secondo la tipologia locale, la sostituzione degli infissi esterni in alluminio con quelli in legno previsti dall'Art. 20 delle Norme. Infine la sistemazione dell'area esterna con la rimozione delle parti improprie, della vetrata sul lato sud e della superfetazione lato ovest. La piantumazione di specie arboree autoctone e la sostituzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme.

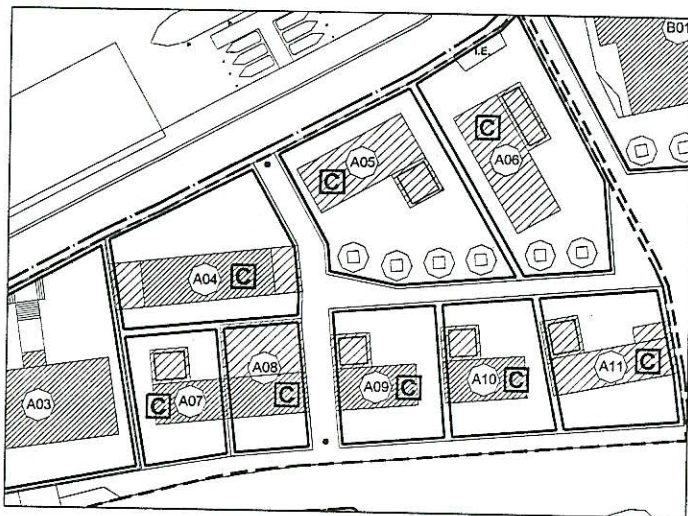
Qualsiasi Intervento dovrà essere in accordo, per forma, dimensione, tipologia, con quelli realizzati nell'U.M.I. A08.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

A08



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contraddistinto con il n. 08.

Edificio a uno e due piani, con
destinazione d'uso commerciale al
piano terra e residenziale al primo
piano.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.11 e parte n.172

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un corpo di fabbrica a due piani, addossato a quello che costituisce l'U.M.I. A07, a destinazione commerciale al piano terra e residenziale al primo piano. Sul lato nord troviamo un annesso ad un piano, a servizio dell'attività commerciale, realizzato con strutture e materiali di tipo precario.

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza buone, pur necessitando di una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Da notare la presenza di insegne pubblicitarie sul prospetto sud particolarmente deturpanti per dimensioni e colori.

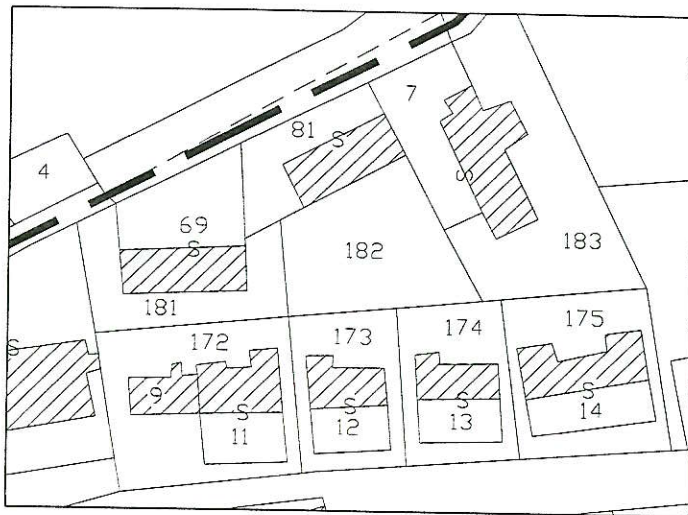
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la demolizione dell'annesso esistente sul lato nord e la sua ricostruzione con superficie e volume massima pari a quella attuale secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche.

Sono opportuni per tutto l'edificio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tra cui in particolare la tinteggiatura a colori tenui delle facciate e la sistemazione degli infissi.

Si prevede infine la rimozione delle insegne pubblicitarie esistenti. L'eventuale sostituzione con altre, di dimensioni ridotte e colori consoni all'edificio secondo quanto indicato dalle norme potrà avvenire solo in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia.

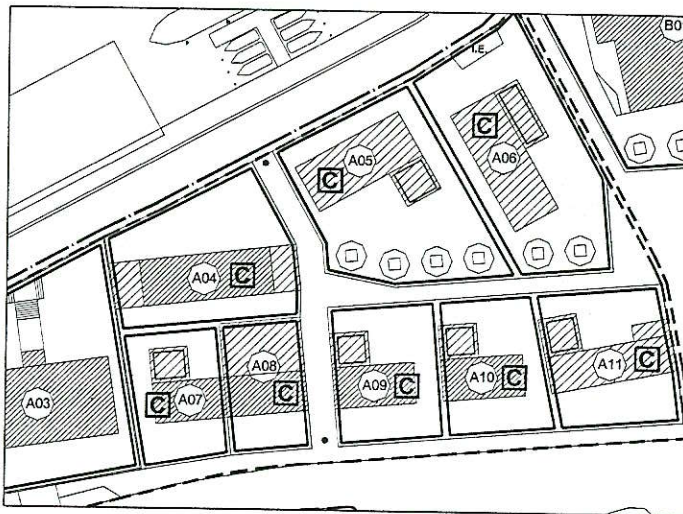
Qualsiasi Intervento dovrà essere in accordo, per forma, dimensione, tipologia, con quelli realizzati nell'U.M.I. A07.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

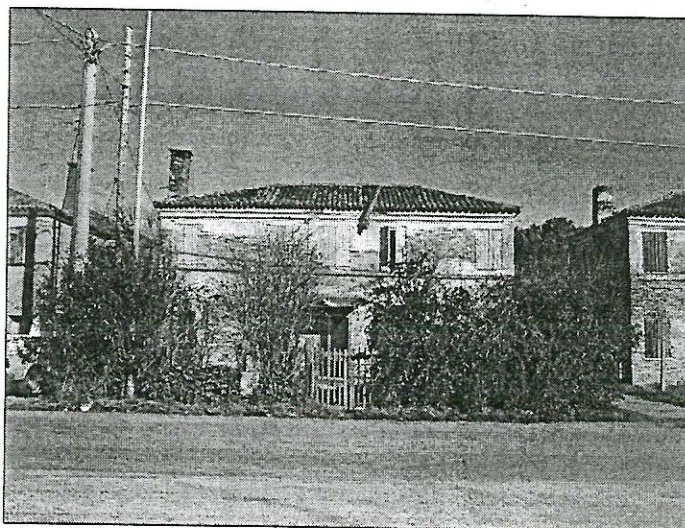
A09



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore A,
contraddistinto con il n. 09.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.12 e n.173

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica a due piani, a destinazione residenziale, con un'area esterna a nord e a sud piuttosto trascurata. Sul lato nord troviamo un piccolo annesso, a servizio della residenza.

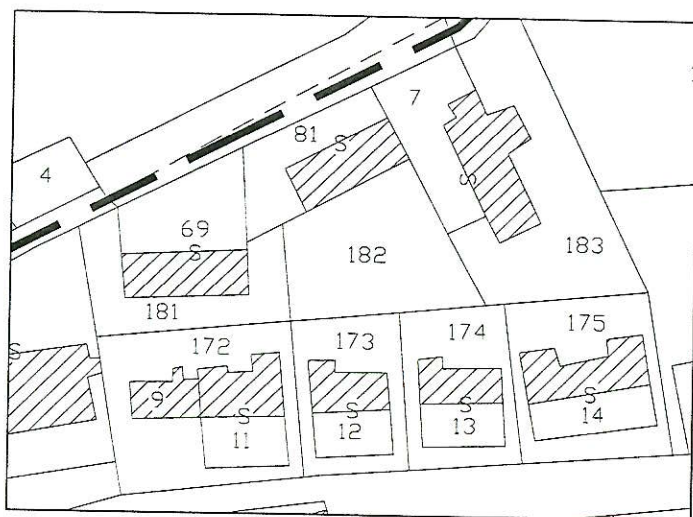
Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni non molto buone, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la demolizione dell'annesso esistente sul lato nord e la sua ricostruzione secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche fino ad una superficie coperta massima di 22,5 mq e con altezza interna di 2,40 m.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quali sistemazione copertura, sistemazione smaltimento acque pluviali e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

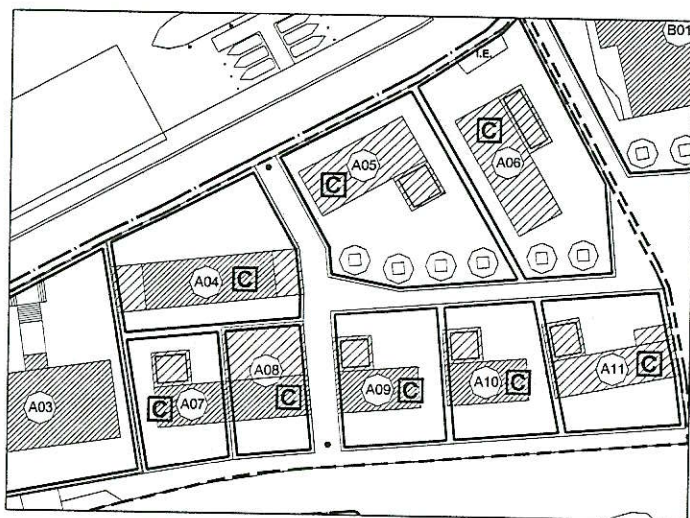
Si rende opportuna la rimozione di elementi impropri, cavi e pali degli impianti tecnologici, la realizzazione dei camini e delle rispettive torrette secondo la tradizione tipica locale, la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone e la sostituzione della recinzione esistente con altra realizzata secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEMA

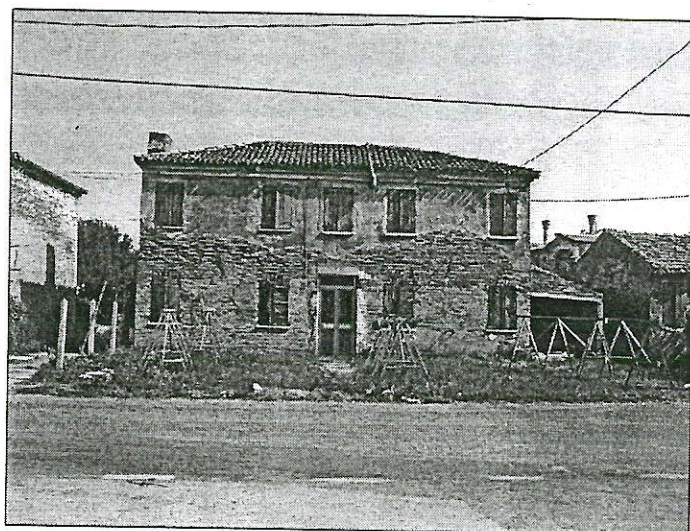
A10



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo, compreso nel settore A, contraddistinto con il n. 10.

Edificio ad uno e due piani, con destinazione d'uso residenziale, attualmente disabitato.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.13 e n.174

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica a due piani, a destinazione residenziale, con un'area esterna a nord e a sud incolta e piuttosto degradata. Sul lato est e sul lato nord troviamo due piccoli annessi, a servizio della residenza.

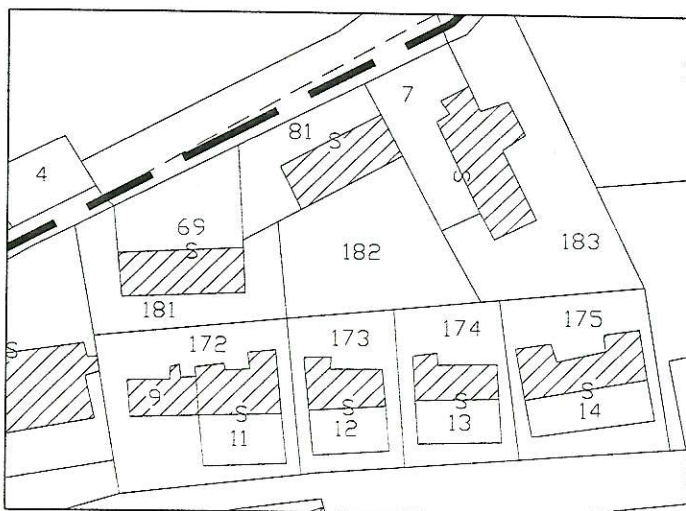
Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni precarie, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la demolizione degli annessi esistenti e la ricostruzione di uno solo sul lato nord-ovest secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche fino ad una superficie coperta massima di 22,5 mq e con altezza interna di 2,40 m.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di consolidamento strutturale, manutenzione ordinaria e straordinaria, quali sistemazione della copertura, sistemazione smaltimento acque, pluviali e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

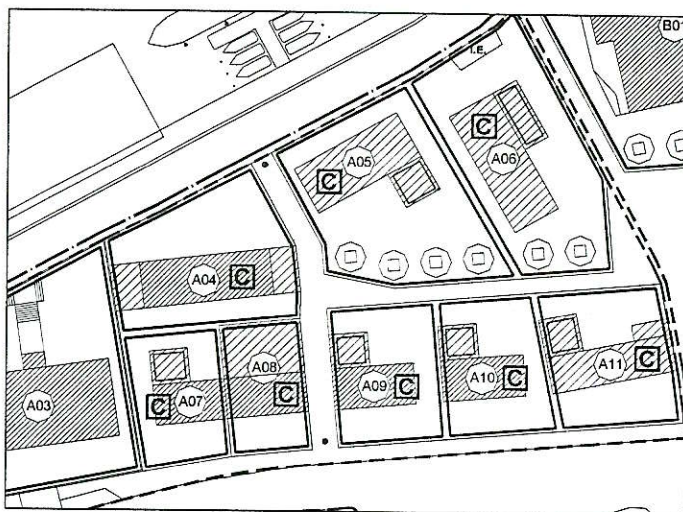
Si rende opportuna la rimozione di elementi impropri, quali cavi degli impianti tecnologici, la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone e la ricostruzione della recinzione non più esistente, il cui impianto è però ancora leggibile, secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDA

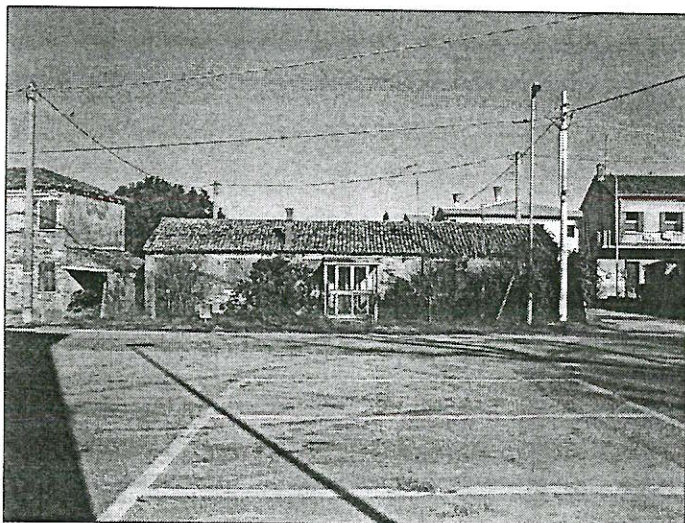
A11



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo, compreso nel settore A, contraddistinto con il n. 11.

Edificio ad un piano, con destinazione d'uso residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.14 e n.175

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica ad un piano, a destinazione residenziale, con un'area esterna incolta a nord e adibita a giardino privato a sud, quest'ultimo piuttosto degradato. Nel prospetto sud è individuabile una vetrata in alluminio che poco si addice all'edificio. Sul lato nord troviamo due piccoli annessi, a servizio della residenza.

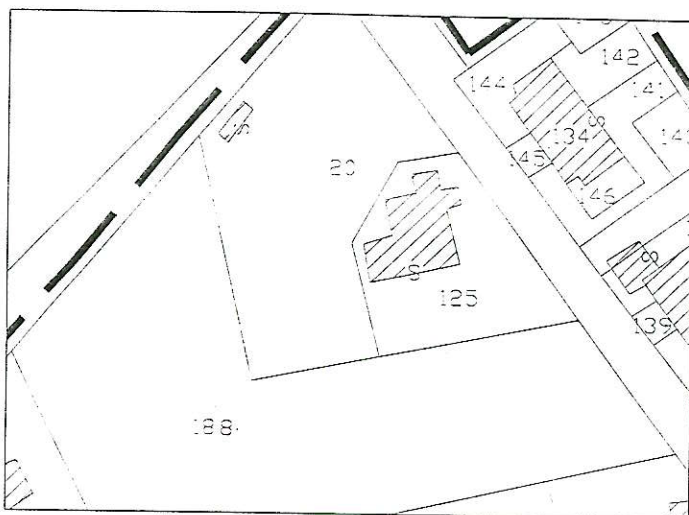
Il fabbricato si presenta in cattive condizioni, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è prevista la demolizione dell'annesso esistente sul lato nord-ovest e la sua ricostruzione secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche fino ad una superficie coperta massima di 25 mq e con altezza interna di 2,40 m. Per l'altro annesso è solo prevista la ristrutturazione con eventuale adeguamento dell'altezza utile a 2,40 m.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di consolidamento strutturale, manutenzione ordinaria e straordinaria, quali sistemazione della copertura, sistemazione dell'impianto di smaltimento acque pluviali e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

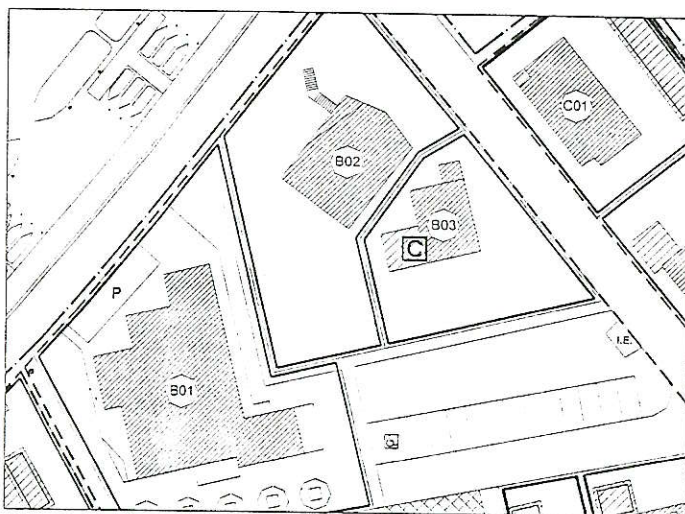
Si rende opportuna l'eliminazione degli elementi impropri, quali la vetrata sul prospetto sud e la rimozione di cavi e pali degli impianti tecnologici. Infine la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone e la ricostruzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

B01



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contraddistinto con il n. 01.

Edificio a due piani, con
destinazione d'uso commerciale al
piano terra e residenziale al primo
piano.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.188

FOTO LATO OVEST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio articolato su due piani, a destinazione commerciale al piano terra e residenziale al primo piano, con un'ampia area esterna che comprende parcheggi pubblici a nord, e a sud-est un giardino con percorsi pedonali e ciclabili.

Il fabbricato, si presenta come un unico complesso ben equilibrato per forme e dimensioni che ben si adattano al contesto ambientale nel quale è inserito, ben curato e in ottimo stato di conservazione.

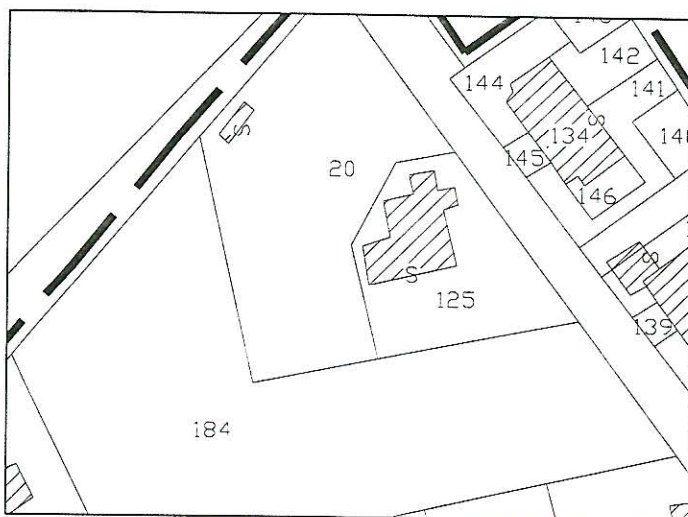
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., in considerazione della sua recente realizzazione, della buona integrazione col luogo e delle caratteristiche costruttive, non sono previsti interventi particolari.

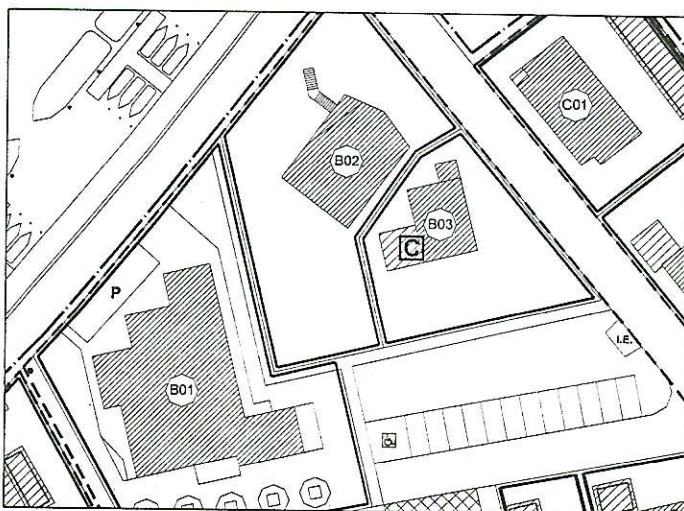
Si prescrivono comunque interventi di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria di tipo programmato, che possano garantire il mantenimento in perfetta efficienza del complesso, sia edificio sia area esterna, e contribuire quindi alla formazione di un paesaggio urbano di qualità.

Per quanto riguarda l'apposizione di insegne pubblicitarie relative alle attività commerciali, ciò potrà avvenire per dimensioni e colori secondo quanto indicato dalle Norme e solo in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia.

Tutte le operazioni dovranno avvenire in osservanza delle Norme Tecniche.

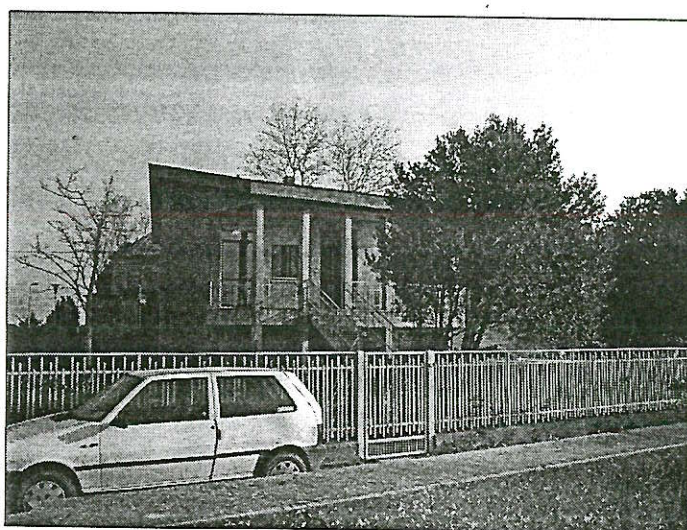
UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

B02DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contraddistinto con il n. 02.

Edificio a due piani, con
destinazione uffici periferici del
Genio Civile.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.20

FOTO LATO NORD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio di due piani, con destinazione uffici periferici del Genio Civile, e da un'area esterna perimetrale in parte incolta e in parte adibita a giardino privato, piuttosto trascurato e poco rigoglioso.

Da notare la scala esterna, priva di rivestimento, la cui struttura in C.A. a vista inizia a mostrare i segni del degrado.

L'edificio in oggetto propone un'architettura che pur tralasciando i canoni tipici della zona, e quindi discutibile nel suo valore, rappresenta comunque un periodo edilizio di transizione che merita in quanto tale di essere conservato.

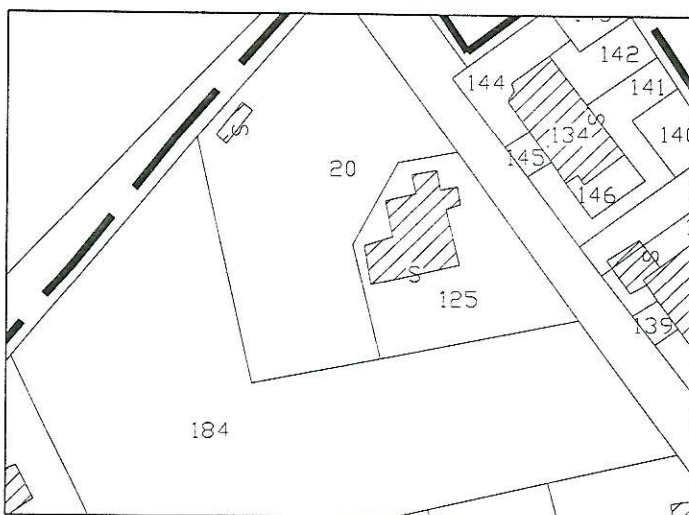
Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni generali abbastanza buone, anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

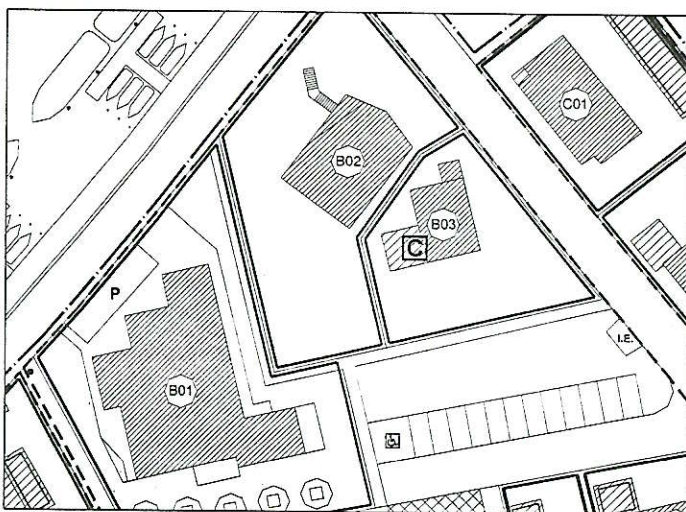
Per questa U.M.I. non sono previsti interventi particolari, salvo il mantenimento o il ripristino degli elementi esterni, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali; la realizzazione di tutte le operazioni manutentive atte a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

In particolare si rende opportuno il rivestimento della scala di accesso, la tinteggiatura a colori tenui delle murature intonacate e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie vegetali autoctone.

Tutti i lavori si dovranno realizzare in osservanza di quanto previsto dalle Norme Tecniche.

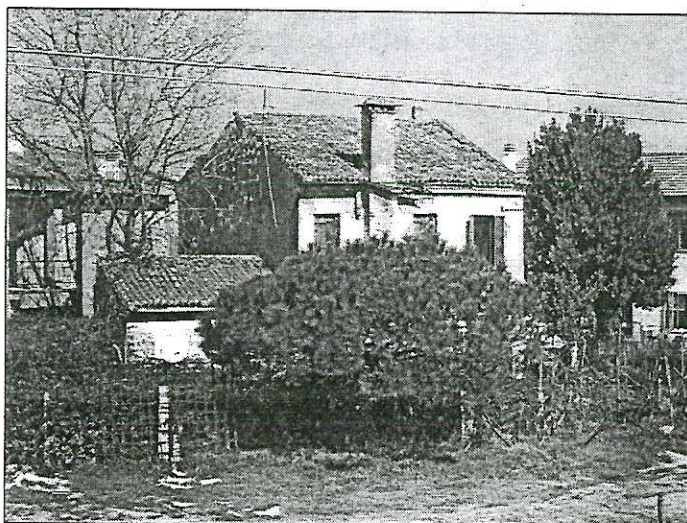
UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

B03DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contradistinto con il n. 03.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso residenziale.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.125

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio residenziale, attualmente disabitato, con un corpo di fabbrica ad un piano sul lato ovest e un corpo a due piani sul lato est, compresa un'appendice a nord e un piccolo corpo edilizio. Tutt'attorno all'edificio si sviluppa un'area esterna incolta che presenta al suo interno alcune essenze di pregio.

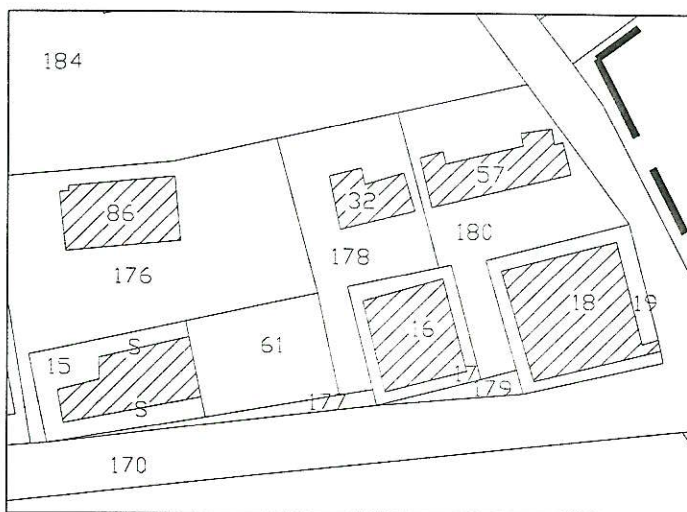
Il fabbricato si presenta in cattive condizioni, necessita quindi di interventi radicali di consolidamento, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

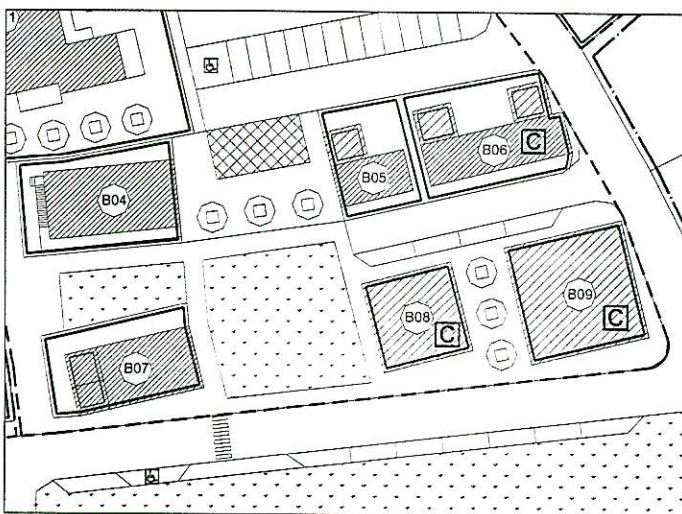
Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, non è prevista alcuna variazione dimensionale tranne la demolizione del piccolo corpo edilizio esistente sul lato nord-est.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di consolidamento strutturale, manutenzione ordinaria e straordinaria, quali sistemazione della copertura, sistemazione dell'impianto di smaltimento acque pluviali e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Si rende necessaria l'eliminazione degli elementi impropri, la rimozione di cavi e pali degli impianti tecnologici. Infine la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone e la ricostruzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche.

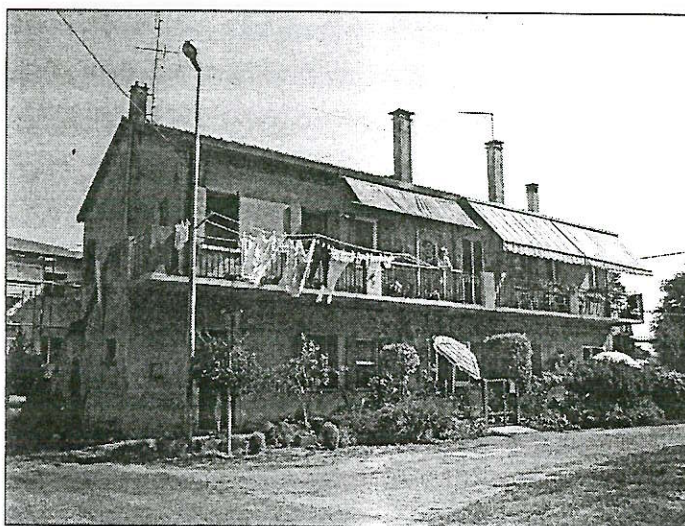
**UNITA' MINIME DI
INTERVENTO**

SCHEDA

B04**DATI
DI INDIVIDUAZIONE**

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contradistinto con il n. 04.

Edificio a due piani, con
destinazione residenziale.

**DATI
CATASTALI**

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.86 e n.176

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un unico corpo di fabbrica a due piani, a destinazione residenziale con tipologia a ballatoio.

Il fronte sud presenta una piccola area esterna adibita a giardino.

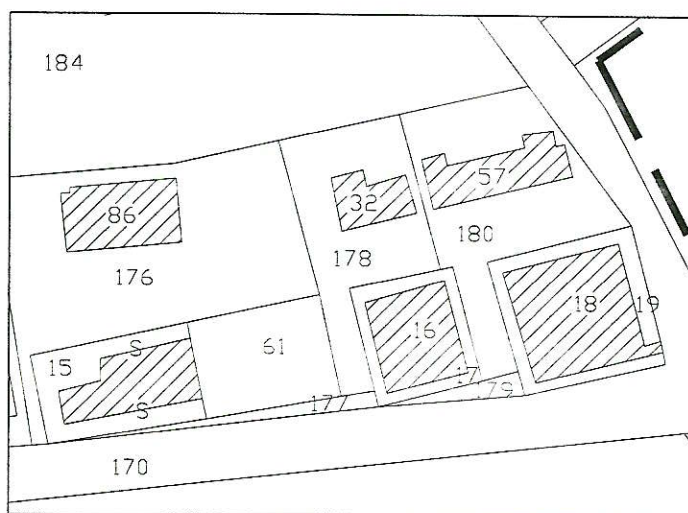
Il fabbricato si presenta in condizioni abbastanza buone, necessita comunque di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. non sono previsti interventi particolari tranne l'eliminazione degli elementi impropri, la realizzazione dei camini esterni secondo la tipologia locale, il rifacimento della scala esterna e del ballatoio e la rimozione dei cavi tecnologici.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

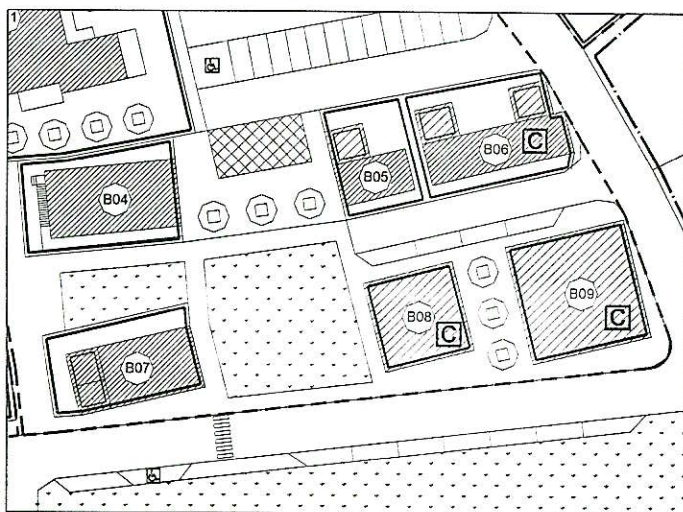
Tutti i lavori devono essere eseguiti in osservanza di quanto indicato dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

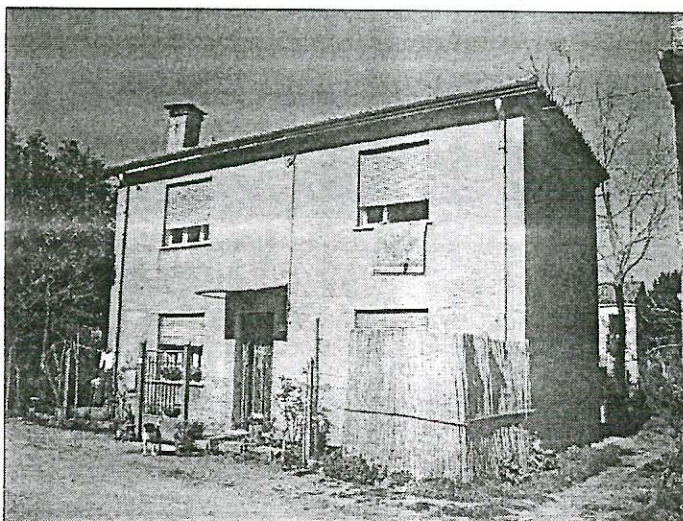
B05



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contraddistinto con il n. 05.

Edificio ad uno e due piani con
destinazione d'uso residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.32 e parte n.178

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con un solo corpo di fabbrica a due piani a destinazione residenziale. A sud e a nord si trova un'area esterna adibita a giardino privato, piuttosto trascurato. Sul lato ovest addossato all'edificio sorge un piccolo corpo edilizio precario, con funzione di annesso a servizio dell'abitazione.

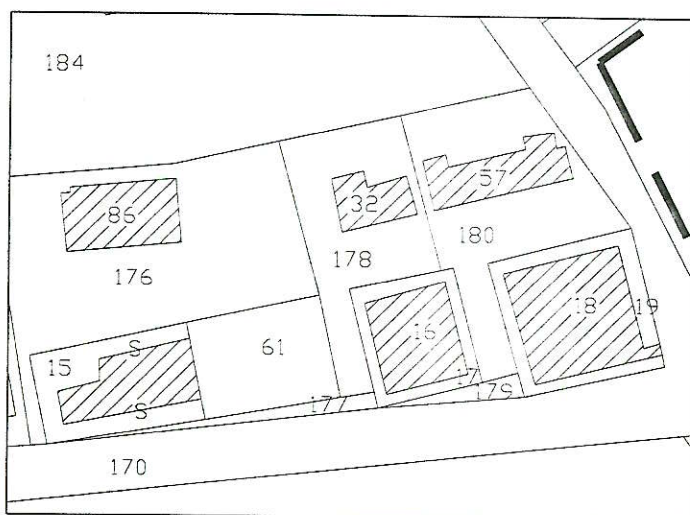
Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza buone, anche se con vari elementi edilizi, quali le aperture e il tipo di infissi esterni, non adeguati alla tipologia della zona.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è prevista la demolizione dell'annesso esistente sul lato ovest e la sua ricostruzione sul lato nord secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche, fino ad una superficie coperta massima di 22,5 mq e con altezza interna utile di 2,40 m.

Si prescrive inoltre la rimozione di elementi impropri, la regolarizzazione delle aperture secondo la tipologia locale, l'eliminazione delle tapparelle e la realizzazione degli infissi esterni in legno conformi all'Art. 20 delle Norme Tecniche. Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione, il rifacimento del camino esterno secondo la tipologia locale. Si rende opportuna l'eliminazione degli elementi impropri e la rimozione di cavi e pali degli impianti tecnologici. Infine la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone e la ricostruzione della recinzione secondo le tipologie previste dalle Norme Tecniche la tinteggiatura delle pareti a colori tenui, la sistemazione della recinzione e dell'area esterna.

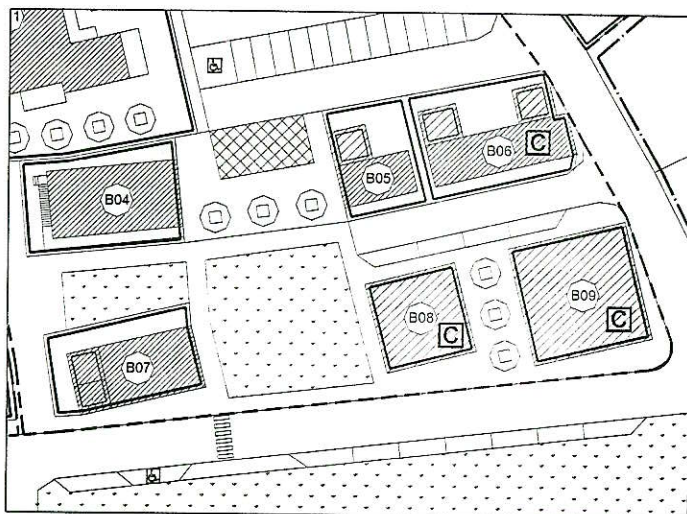
Tutti i lavori devono eseguirsi in osservanza delle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

B06



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contradistinto con il n. 06.

Edificio ad uno e due piani con
destinazione d'uso residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.57 e parte n.180

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica a due piani, a destinazione residenziale, diviso in due alloggi, ciascuno sviluppato su due livelli.

E' compresa un'area esterna, incolta a nord e adibita a giardino privato a sud. Sul lato nord troviamo due piccoli annessi, a servizio della residenza.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni per la parte relativa all'alloggio est, oggetto di recente ristrutturazione, per quanto riguarda la parte ovest si rendono invece necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

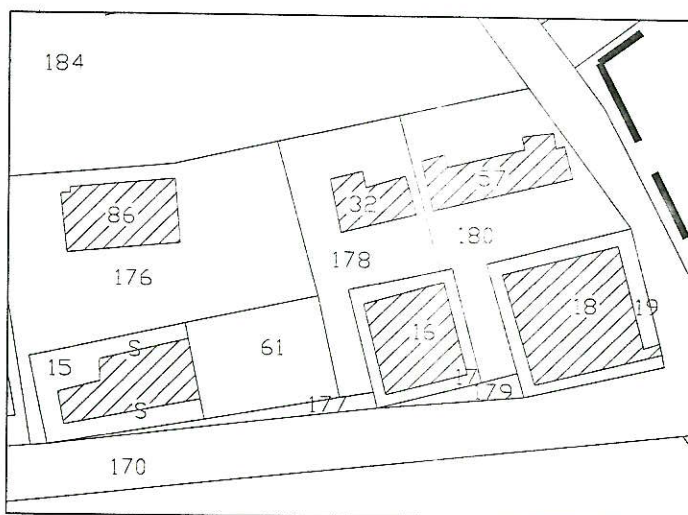
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, è previsto l'ampliamento degli annessi esistenti fino ad una superficie coperta per ciascuno di essi pari a 22,5 mq e un'altezza utile di 2,40 m, secondo la tipologia e le caratteristiche degli elementi architettonici indicati nelle Norme Tecniche.

Per la parte relativa all'alloggio ovest sono opportuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si prescrive inoltre la rimozione degli elementi impropri, l'eliminazione delle finestre esterne in metallo e la sostituzione con infissi in legno conformi all'Art. 20 delle Norme Tecniche.

Tutto l'edificio deve essere sottoposto a tinteggiatura a colori tenui.

Ogni operazione dovrà essere in accordo con quanto previsto dalle Norme Tecniche.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

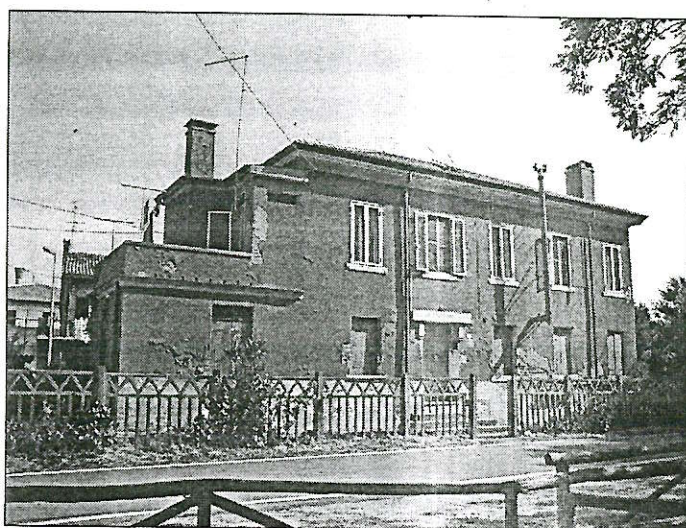
B07



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contraddistinto con il n. 07.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione d'uso residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.15

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio articolato, con un corpo di fabbrica ad un piano sul lato ovest e uno a due piani sul lato est, a destinazione residenziale. Da notare la mancanza di continuità volumetrica tra la parte est e la parte ovest. E' compresa un'area esterna, incolta a nord e adibita a giardino privato a sud, quest'ultimo piuttosto degradato.

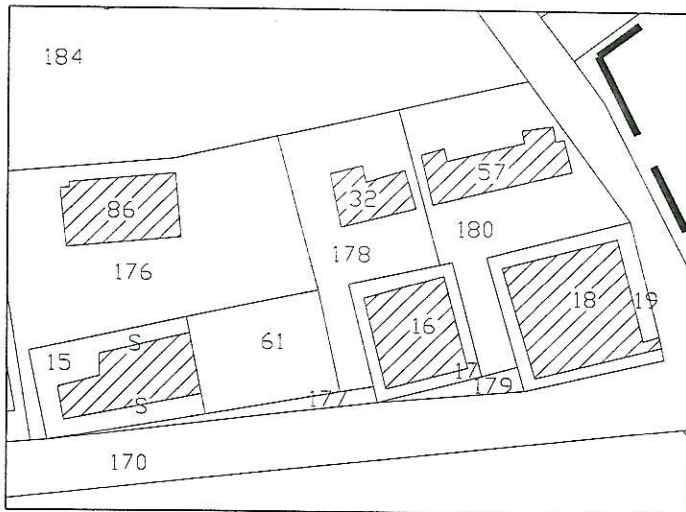
Il fabbricato si presenta in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è previsto l'ampliamento del corpo ovest sino all'allineamento in pianta e in alzata con la parte est, quindi il rifacimento della copertura con l'estensione del padiglione all'edificio così ottenuto. Tutto secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche.

Si prescrive l'eliminazione degli elementi impropri, dei cavi tecnologici, il rifacimento della recinzione in base alle indicazioni delle Norme e la sistemazione dell'area esterna con la piantumazione di specie arboree autoctone.

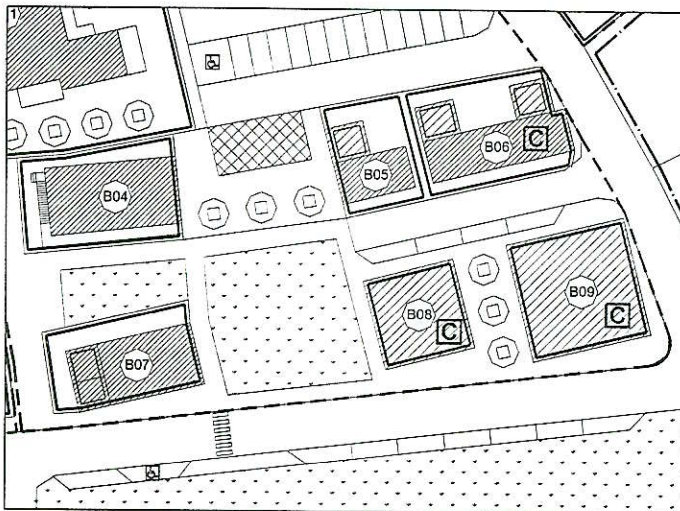
Sono opportuni per tutto l'edificio interventi periodici di manutenzione ordinaria atti a mantenerlo in efficienza e preservarlo dal degrado.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

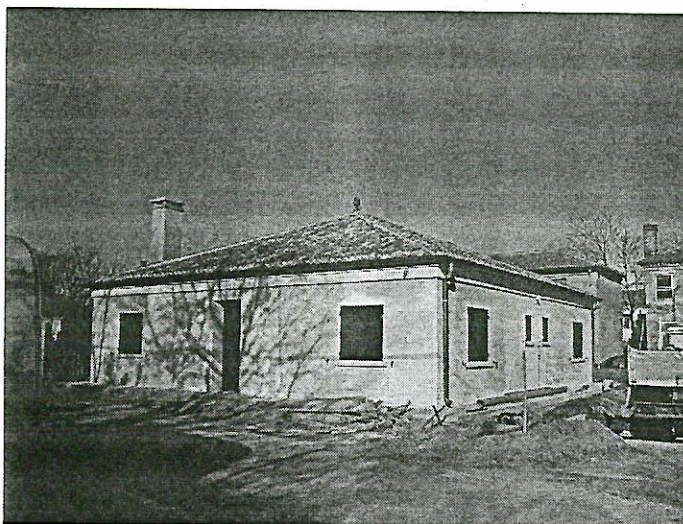
B08



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore B,
contraddistinto con il n. 08.

Edificio ad un piano, con
destinazione d'uso magazzino
deposito del Genio Civile.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.16

FOTO LATO SUD-EST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica ad un piano, a destinazione magazzino deposito del Genio Civile, che rappresenta (come l'U.M.I. B09) con la sua pianta quadrata e la copertura a padiglione un esempio interessante di architettura della zona marinara.

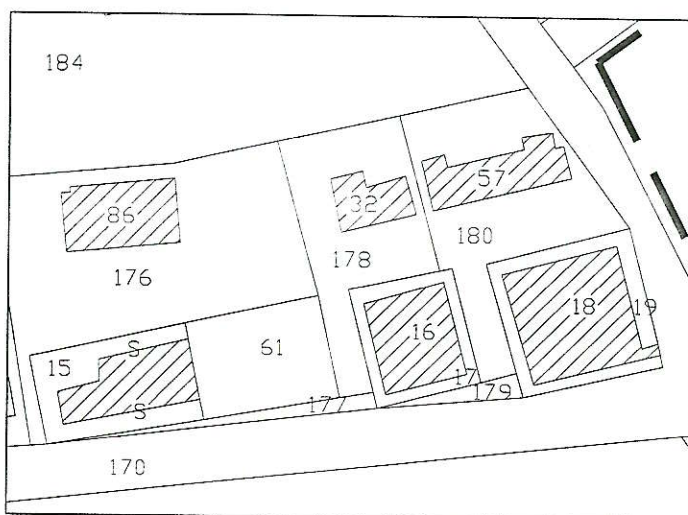
Il fabbricato, oggetto di un intervento recente di manutenzione straordinaria, si presenta in buone condizioni, necessita periodicamente di interventi di manutenzione ordinaria atti a garantire la piena conservazione dell'edificio e il proseguimento della sua vita utile.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, non sono previsti aumenti di superficie o volume, si prescrivono comunque interventi periodici e regolari di manutenzione ordinaria così da garantire il mantenimento degli elementi architettonici, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si rende opportuno per l'edificio la tinteggiatura delle pareti a tinte tenui e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Tutte le operazioni dovranno svolgersi in osservanza delle Norme Tecniche e in particolare dell'Art 20.



UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDA

B09



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo, compreso nel settore B, contraddistinto con il n. 09.

Edificio ad un piano, con destinazione d'uso magazzino deposito.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.18

FOTO LATO SUD-EST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio con corpo di fabbrica ad un piano, a destinazione magazzino deposito, che rappresenta (come l'U.M.I. B08) con la sua pianta quadrata e la copertura a padiglione un esempio interessante di architettura della zona marinara. Addossato al lato est è un piccolo corpo edilizio costituito da un annesso a servizio dell'abitazione, di cui sono rimasti solo pochi resti.

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che di interventi di consolidamento strutturale.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

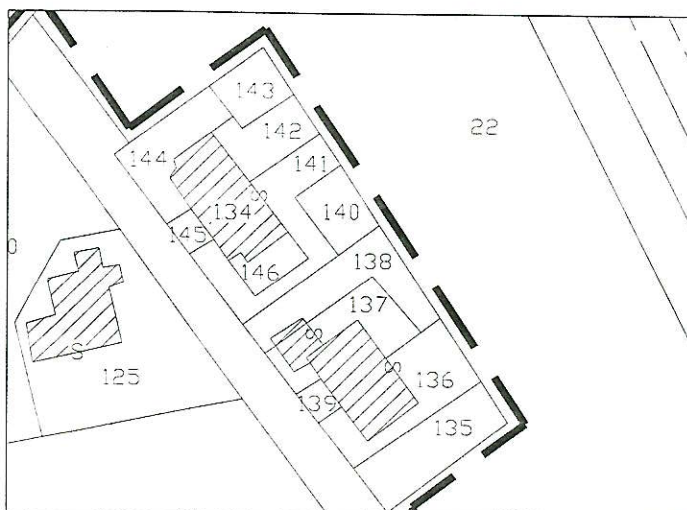
Per questa U.M.I., sottoposta a conservazione tipologica, non sono previsti aumenti di superficie o volume, si prescrive anzi la demolizione dei pochi resti murari del corpo edilizio sul lato est, così da ridare all'edificio la regolarità e l'equilibrio originario.

Si prescrive il mantenimento e/o il ripristino degli elementi architettonici, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

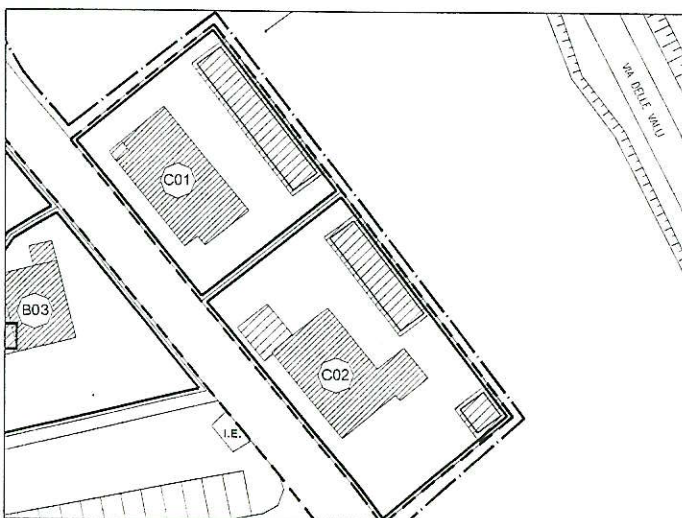
Sono opportuni per tutto l'edificio l'eliminazione degli elementi impropri, interventi di consolidamento strutturale, manutenzione ordinaria e straordinaria radicali, quali sistemazione della copertura, sostituzione del sistema di smaltimento acque pluviali, il rifacimento della torretta del camino e ogni altro intervento atto a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Tutte le operazioni dovranno svolgersi in osservanza delle Norme Tecniche e in particolare dell'Art 20.

Considerando la particolarità architettonica e la collocazione, si auspica per l'edificio un cambiamento della destinazione d'uso, da quella attuale di magazzino a sede di attività culturali e di associazioni sportive (museo della pesca e attività marinare).

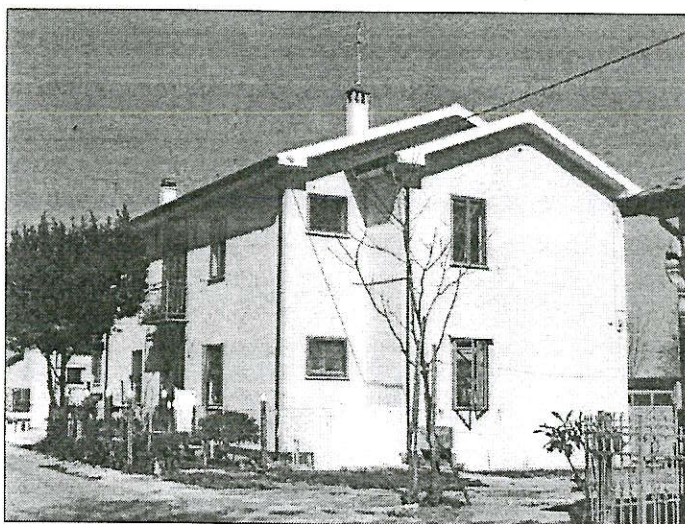
UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

C01DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore C,
contraddistinto con il n. 01.

Edificio a due piani, con
destinazione residenziale.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n. 134, 140, 141, 142,
143, 144, 145, 146

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio a destinazione residenziale, con quattro alloggi, composto da un corpo di fabbrica a due piani e un piccolo corpo sul lato nord ad un piano.

Costruito in epoca recente, come pure l'U.M.I. C02, l'edificio non presenta caratteri architettonici di particolare pregio, in esso non sono individuabili i canoni tipici dell'architettura locale.

L'area esterna perimetrale comprende una zona sul lato ovest destinata in parte a giardino e in parte lastricata, tutta l'area rimanente risulta incolta tranne un piccolo appezzamento ad est coltivato ad orto.

Il fabbricato si presenta esternamente in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è consentita la costruzione di un'annesso a servizio dell'abitazione addossato al confine est dell'U.M.I., isolato rispetto all'abitazione, fino ad una superficie massima di 25 mq per alloggio ed un'altezza interna utile di 2,40 m. La realizzazione dovrà avvenire previa stesura di un progetto unitario secondo le indicazioni tipologiche e le caratteristiche indicate dalle Norme Tecniche.

Non sono previsti altri interventi particolari tranne l'eliminazione degli elementi impropri, la realizzazione dei camini esterni secondo la tipologia locale, la rimozione dei cavi tecnologici e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone.

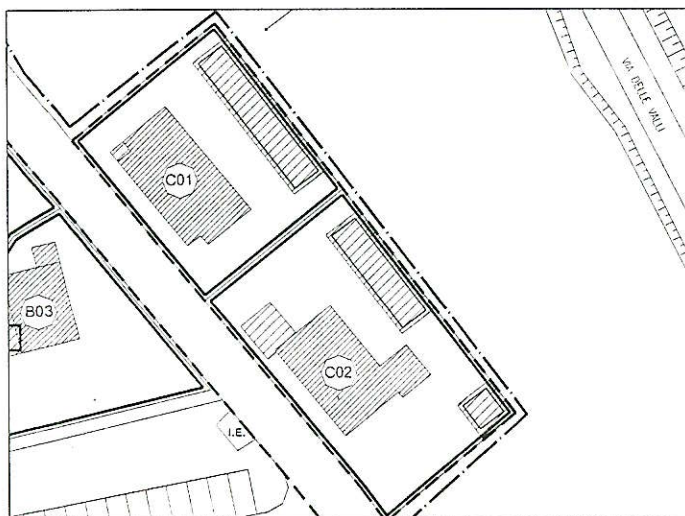
Si prescrivono periodici interventi di manutenzione atti a conservare in perfetto stato l'edificio e preservarlo dal degrado.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

C02



DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore C,
contraddistinto con il n. 02.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione residenziale.



DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.135, 136,
137, 138, 139

FOTO LATO SUD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio a destinazione residenziale, con quattro alloggi, composto da un corpo di fabbrica a due piani e un piccolo corpo sul lato nord ad un piano.

Costruito in epoca recente, come pure l'U.M.I. C01, l'edificio non presenta caratteri architettonici di particolare pregio, in esso non sono individuabili i canoni tipici dell'architettura locale.

L'area esterna perimetrale comprende una zona sul lato ovest destinata a giardino, tutta l'area rimanente risulta incolta tranne un piccolo appezzamento ad est coltivato ad orto.

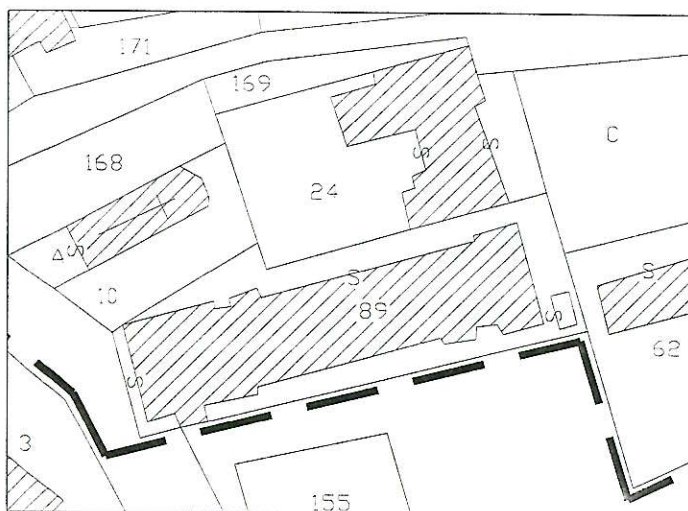
Il fabbricato si presenta esternamente in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è consentita la costruzione di un'annesso a servizio dell'abitazione addossato al confine est dell'U.M.I., isolato rispetto all'abitazione, fino ad una superficie massima di 25 mq per alloggio ed un'altezza interna utile di 2,40 m. La realizzazione dovrà avvenire secondo le indicazioni grafiche, tipologiche e le caratteristiche indicate dalle Norme Tecniche.

Non sono previsti altri interventi particolari tranne l'eliminazione degli elementi impropri, la realizzazione dei camini esterni secondo la tipologia locale, la rimozione dei cavi tecnologici e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone.

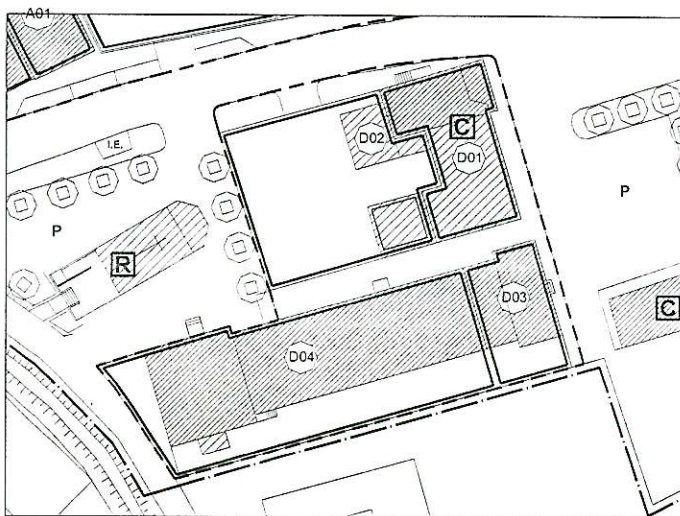
Si prescrivono periodici interventi di manutenzione atti a conservare in perfetto stato l'edificio e preservarlo dal degrado.



UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDA

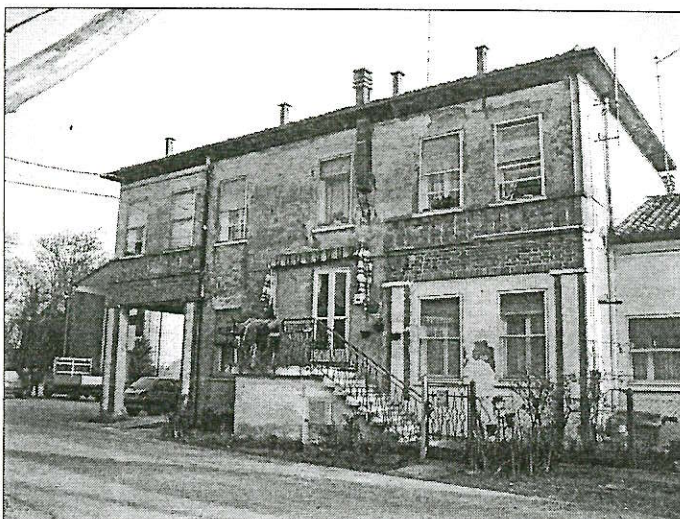
D01



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo, compreso nel settore D, contraddistinto con il n. 01.

Edificio ad uno e due piani, con destinazione opere parrocchiali e residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.24

FOTO LATO NORD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio in aderenza a quello dell'U.M.I. D02, con un corpo di fabbrica a due piani sul lato nord, a destinazione residenziale, e ad un piano sul lato sud a destinazione opere parrocchiali.

Da notare la presenza di un piccolo portico rientrante sull'angolo nord-est.

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza degradate, necessita quindi di interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

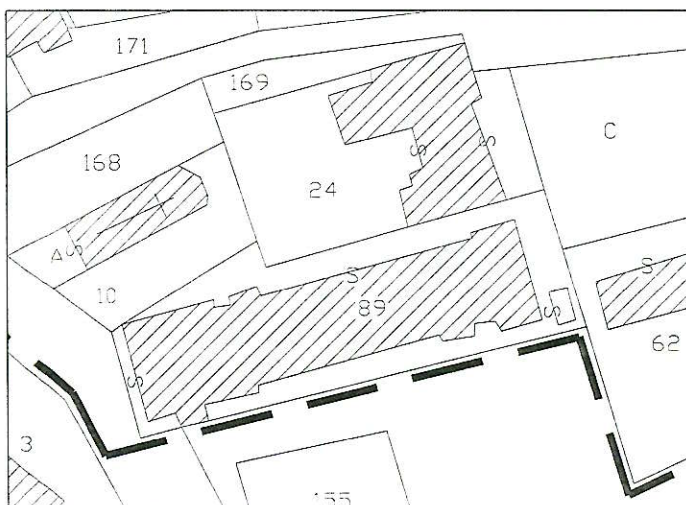
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si prevede la conservazione tipologica, il mantenimento e/o il ripristino degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche. Non è quindi consentita alcun aumento della superficie coperta o del volume esistente.

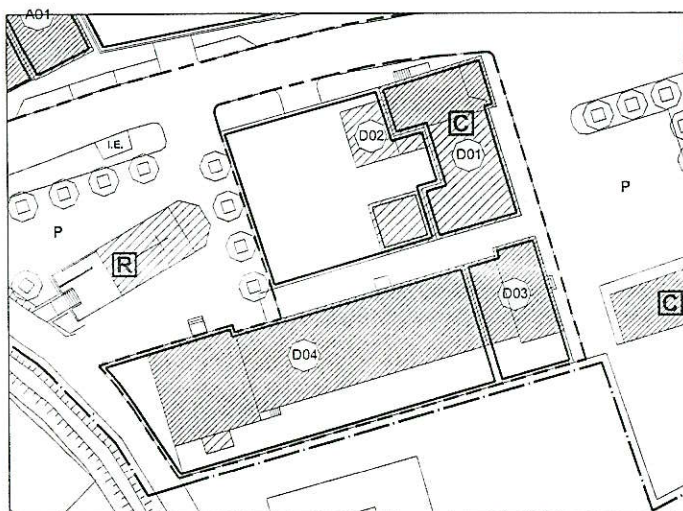
Si prevede inoltre l'eliminazione degli elementi impropri, e la rimozione dei cavi tecnologici.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Tutti i lavori devono essere eseguiti in osservanza di quanto indicato dalle Norme Tecniche e in accordo con quelli previsti per l'U.M.I. D02.

UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

D02DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore D,
contraddistinto con il n. 02.

Edificio ad un piano, con
destinazione residenziale.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.24 parte

FOTO LATO NORD

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio in aderenza a quello dell'U.M.I. D01, con un corpo di fabbrica ad un piano a destinazione residenziale.

E' compresa un'ampia area esterna destinata a giardino privato abbastanza ben curato, anche se con una vegetazione poco rigogliosa .

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni buone, pur necessitando ugualmente di piccoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

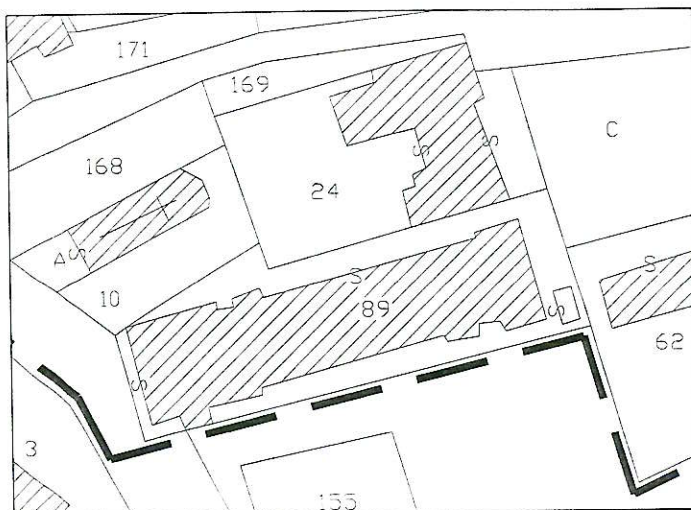
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. si consente la realizzazione di un locale accessorio ad un piano da edificarsi in aderenza al lato ovest dell'U.M.I. D01, per una superficie coperta massima determinata dall'allineamento in pianta con l' U.M.I. D01 per il lato nord, sud e D02 per il lato ovest. L'altezza dovrà essere tale da consentire l'allineamento in alzato con la stessa U.M.I. D01.

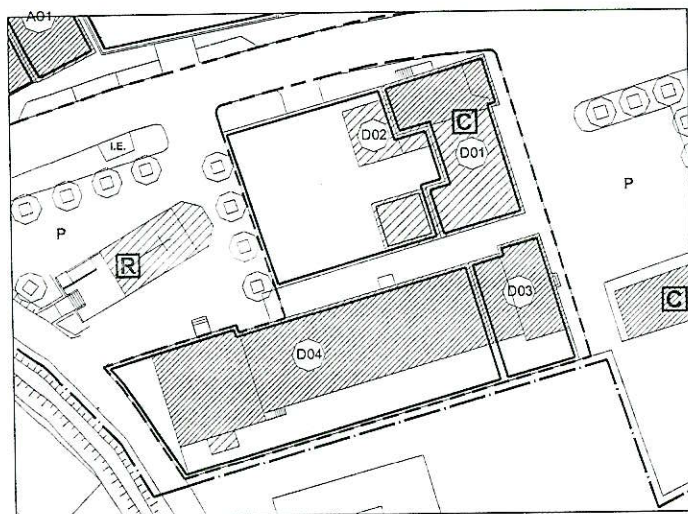
Si prevede inoltre l'eliminazione degli elementi impropri, la rimozione dei cavi tecnologici e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Tutti i lavori devono essere eseguiti in osservanza di quanto indicato dalle Norme Tecniche e in accordo con quelli previsti per l'U.M.I. D01.

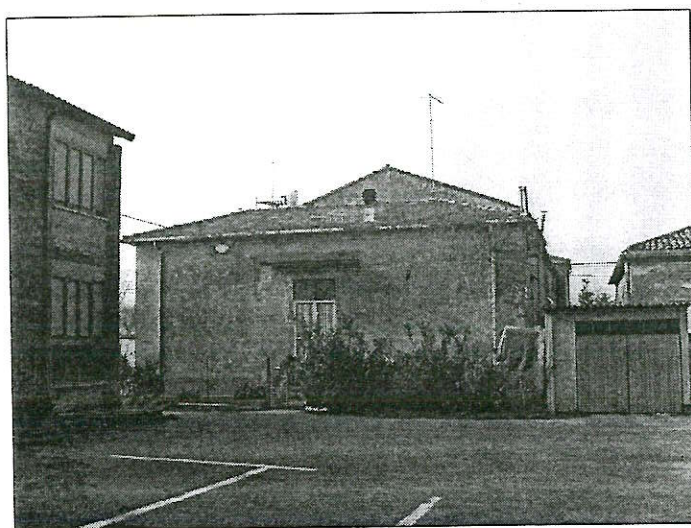
UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

D03DATI
DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore D,
contraddistinto con il n. 03.

Edificio ad un piano, con
destinazione residenziale.

DATI
CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n.89 parte

FOTO LATO EST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio in aderenza a quello dell'U.M.I. D04, con un corpo di fabbrica ad un piano a destinazione residenziale.

Da notare la particolare costituzione della copertura in parte a padiglione, sul lato est, e in parte a due falde, sul lato ovest.

E' compresa un'area esterna a sud attualmente incolta.

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni di degrado, necessita quindi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

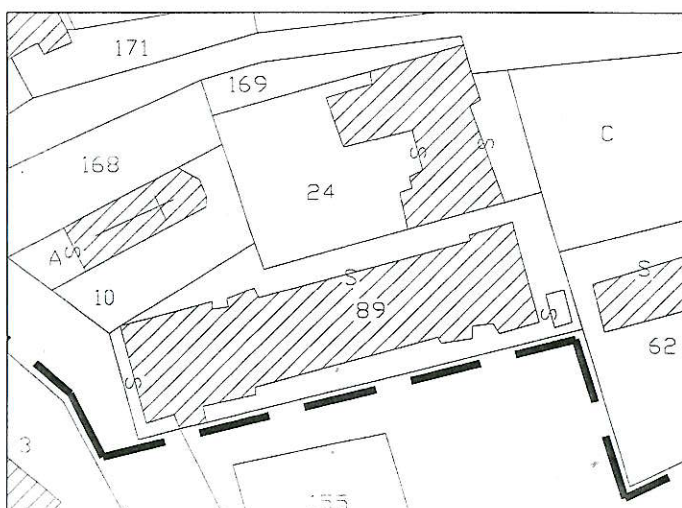
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. è prevista la possibilità di ricavare un piano superiore al piano terra, in considerazione della notevole altezza di questo, sopraelevando della quantità necessaria l'edificio. Si rende comunque opportuna la regolarizzazione della copertura così da uniformarla al corpo di fabbrica dell'U.M.I. D04 e dare a tutto il complesso un'immagine architettonica più equilibrata.

Si prevede inoltre l'eliminazione degli elementi impropri, la rimozione dei cavi tecnologici e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

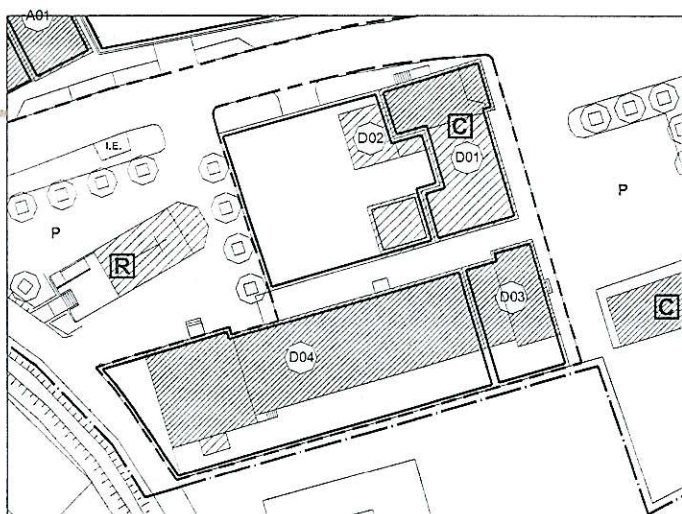
Tutti i lavori devono essere eseguiti in osservanza di quanto indicato dalle Norme Tecniche e in accordo, per forme, dimensioni, tipologia, con quelli previsti per l'U.M.I. D04.



UNITA' MINIME DI
INTERVENTO

SCHEDA

D04



DATI DI INDIVIDUAZIONE

Edificio sito in Via C. Colombo,
compreso nel settore D,
contradistinto con il n. 04.

Edificio ad uno e due piani, con
destinazione commerciale (pubblico
esercizio) e residenziale.



DATI CATASTALI

Censuario di Donada
Foglio 19
Mappale n. 89 parte

FOTO LATO NORD-OVEST

OSSERVAZIONI

Questa U.M.I. è costituita da un edificio in aderenza a quello dell'U.M.I. D03, con un corpo di fabbrica a due piani, a destinazione commerciale (pubblico esercizio) al piano terra e residenziale al primo piano, e un corpo ad un piano, a destinazione commerciale (pubblico esercizio).

La copertura si presenta piuttosto articolata e scoordinata, con la parte ovest ad una falda, la parte centrale a padiglione e quella est a due falde, con un risultato architettonico ed estetico sicuramente negativo.

L'U.M.I. comprende un'area esterna, pavimentata ad ovest e incolta a sud.

Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni abbastanza buone nella parte ovest, che rappresenta il prospetto principale, nella parte rimanente è invece piuttosto degradato, necessita quindi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per questa U.M.I. non sono previsti interventi particolari o variazioni dimensionali, si rende comunque opportuna la regolarizzazione della copertura, realizzando per tutto il corpo a due piani una tipologia a padiglione, così da dare a tutto il complesso un'immagine architettonica più equilibrata.

Per la parte ad un piano, considerando la notevole altezza interna, si prevede la possibilità di realizzare un solaio intermedio o eventualmente un soppalco, così da ricavare un piano superiore, senza però variare l'altezza esterna dell'edificio.

Si prevede inoltre l'eliminazione degli elementi impropri, la rimozione dei cavi tecnologici e la sistemazione dell'area esterna con piantumazione di specie autoctone.

Sono opportuni per tutto l'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la tinteggiatura a colori tenui e quant'altro necessario a riportare in efficienza l'edificio stesso e preservarlo dal degrado.

Tutti i lavori devono essere eseguiti in osservanza di quanto indicato dalle Norme Tecniche e in accordo, per forme, dimensioni, tipologia, con quelli previsti per l'U.M.I. D03.