

COMUNE DI CASTELMASSA PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

VARIANTE

NORME TECNICHE

**ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE n° 3 del 14/01/2003**

Tecnici incaricati:

**Bernardelli arch. Roberto
Canola ing. Filiberto
Mantovani arch. Enrico**

Il Responsabile del Procedimento:

Dalboni arch. Alberto

Il Sindaco:

Gulmanelli prof.ssa Giuliana

INDICE

Parte I^a **PREMESSA**

art. 1 - Individuazione del centro di antica formazione	pag. 6
art. 2 - Previsioni e prescrizioni di piano	pag. 7
art. 3 - Contenuti del piano	pag. 7

Parte II^a **DEFINIZIONI**

art. 4 -	Definizioni generali :	pag. 8
	1 - Ripristino;	pag. 8
	2 - Rinnovamento;	pag. 8
	3 - Sostituzione;	pag. 8
	4 - Isolati;	pag. 8
	5 - Unità minima d'intervento;	pag. 8
	6 - Parti esterne;	pag. 8
	7 - Copertura;	pag. 8
	8 - Elementi strutturali portanti;	pag. 8
	9 - Strutture precarie;	pag. 9
	10 - Collegamenti verticali;	pag. 9
	11 - Impianto distributivo;	pag. 9
	12 - Involucro esterno;	pag. 9
	13 - Allineamento orizzontale ;	pag. 9
	14 - Allineamento verticale;	pag. 9
	15 - Superficie fondiaria;	pag. 9
	16 - Superficie coperta;	pag. 10
	17 - Altezza del fabbricato;	pag. 10
	18 - Altezza delle fronti;	pag. 10
	19 - Volume del fabbricato;	pag. 10
	20 - Numero di piani;	pag. 10
art. 5 -	Interventi coordinati:	pag. 11
a -	su porzioni di edificio;	pag. 11
b -	in aree di intervento unitario;	pag. 11
c -	in aree non edificate di salvaguardia ambientale.	pag. 11

PARTE III^a MODALITÀ D'INTERVENTO

art. 6 –	interventi coordinati:	pag.	12
a -	su porzioni di edificio;	pag.	12
b -	in aree di intervento unitario;	pag.	12
c -	in aree non edificate di salvaguardia ambientale;	pag.	13
d -	in comparti che includono più proprietà.	pag.	14

PARTE IV^a AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

art. 7 –	interventi su area di salvaguardia ambientale:	pag.	15
7.1	Massima tutela SAA 1;	pag.	15
7.2	Tutela ambientale SAA 2;	pag.	15
7.3	Tutela ambientale SAA 3.	pag.	16
art. 8 -	Tutela e potenziamento del verde	pag.	16

PARTE V^a GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI E TIPI D'INTERVENTO

art. 9 -	Gradi di protezione :	pag.	18
9.1	Grado di protezione “C 1”.	pag.	18
9.2	Grado di protezione “C 2”.	pag.	19
9.3	Grado di protezione “D”.	pag.	20
9.4	Grado di protezione “E”	pag.	21
9.5	Grado di protezione “F”	pag.	22
9.6	Grado di protezione “G”	pag.	22
art. 10 –	Suddivisione delle categorie di intervento:	pag.	22
10. 1	Manutenzione ordinaria;	pag.	23
10. 2	Manutenzione straordinaria;	pag.	23
10. 3	Restauro e Risanamento conservativo :	pag.	23
10. 4	Ristrutturazione edilizia;	pag.	24
10. 5	Demolizione con ricostruzione;	pag.	24
10. 6	Demolizione senza ricostruzione;	pag.	24
10. 7	Nuova costruzione;	pag.	25
10.8	Demolizioni : casi particolari;	pag.	25

**PARTE VI^a MODALITA' DI REDAZIONE E
PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

art. 11 -	Manutenzione ordinaria e straordinaria;	pag. 26
art. 12 -	Domande di concessione edilizia per interventi • “restauro e risanamento conservativo” • “ristrutturazione edilizia”. <i>edifici con grado di protezione “C1”, ”C2” e “D”</i>	pag. 26
art. 13 -	Domande di concessione edilizia per interventi di • - demolizione con ricostruzione • - nuova costruzione <i>edifici con grado di protezione “E” e ”G”</i>	pag. 28
art. 14 -	Domande di concessione edilizia per interventi di: • – demolizione senza ricostruzione <i>edifici con grado di protezione “F”</i>	pag. 29
art. 15 -	Domanda per approvazione dei progetti con previsioni planivolumetriche in aree di intervento coordinato: <i>sottozone e aree SAA1 – SAA2 – SAA3 .</i>	pag. 29

PARTE VII^a INDICI STEREOMETRICI E PRESCRIZIONI

art. 16 -	Indici stereometrici;	pag. 31
art. 17 -	Prescrizioni	pag. 32
a -	Altezza massima degli edifici;	pag. 32
b -	Distacco tra fabbricati;	pag. 32
c -	Distanze dai confini;	pag. 32
d -	Distanze dalle strade;	pag. 32
e -	Modalità di misurazione;	pag. 32
art. 18 -	Destinazione d’uso degli edifici	pag. 33
art. 19 -	Servizi igienici	pag. 34
art. 20 -	Recinzioni	pag. 34
art. 21 -	Barriere architettoniche	pag. 35
art. 22 -	Terrazze	pag. 35
art. 23 -	Balconi	pag. 35
art. 24 -	Coperture	pag. 36
art. 25 -	Insegne luminose – targhe	pag. 36
art. 26 -	Tendaggi esterni di protezione	pag. 36

art. 27 -	Vetrine – angoli di esposizione	pag.	37
art. 28 -	Tinteggiature	pag.	37
art. 29 -	Materiali	pag.	38
art. 30 -	Impianti di climatizzazione	pag.	39

PARTE VIII^a ISOLATI : ANALISI E PROGETTUALITA'

art. 31 -	Isolati:	pag.	40
	Isolato n° 1	pag.	41
	Isolato n° 2	pag.	43
	Isolato n° 3	pag.	46
	Isolato n° 4	pag.	48
	Isolato n° 5	pag.	50
	Isolato n° 6	pag.	52
	Isolato n° 7	pag.	54
	Isolato n° 8	pag.	56
	Isolato n° 9	pag.	58
	Isolato n° 10	pag.	60
art. 32 -	Viabilità	pag.	62
	Classificazione	pag.	62
	Rilevanze architettoniche	pag.	62
	Valore ambientale	pag.	62
	Percorribilità	pag.	63
	Nodi e punti di conflitto	pag.	63
	Marciapiedi	pag.	63
	Piazze	pag.	64
	Illuminazione	pag.	64
	Progettualità	pag.	64
	Strade	pag.	64
	Marciapiedi	pag.	65
	Pista ciclo pedonale	pag.	66
	Illuminazione	pag.	66

PARTE IX^a DISPOSIZIONI FINALI

art. 33 -	Eccezioni	pag.	67
art. 34 -	Adeguamento alla disciplina urbanistico edilizia	pag.	69
art. 35 -	Disposizioni finali	pag.	69

PARTE X^a	ABACO DEI CAMINI	pag.	70
----------------------------	-------------------------	------	----

PARTE I^a : PREMESSA

Art. 1 - INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE .

a - **Ambito di applicazione:**

il Piano Particolareggiato del Centro di Antica Formazione del Comune di Castelmasse, individua la porzione di territorio comunale indicato nella Tav. 1 che corrisponde nel vigente P.R.G. alla “ Zona Omogenea A-2 Centro Storico“.

b - **Elementi costitutivi della Variante al Piano Particolareggiato del Centro di Antica Formazione del Comune di Castelmasse:**

sono elementi costitutivi della Variante al Piano Particolareggiato del Centro di Antica Formazione del Comune di Castelmasse la relazione illustrativa delle modifiche apportate, le presenti Norme Tecniche e gli elaborati grafici di seguito elencati:

Tav. n. 1	Isolati	Scala 1:1000	Stato di Fatto
Tav. n. 2	Pianta Piano Terra	Scala 1:1000	Destinazioni d'uso ed individuazione delle unità minime di intervento
Tav. n. 3	Pianta Piano Primo	Scala 1:1000	Destinazioni d'uso ed individuazione delle unità minime di intervento
Tav. n. 4	Pianta Piano Secondo	Scala 1:1000	Destinazioni d'uso ed individuazione delle unità minime di intervento
Tav. n. 5	Pianta delle Coperture	Scala 1: 1000	
Tav. n. 6	Pianta Piano Terra	Scala 1:500	Barriere Architettoniche
Tav. n. 7	Grado di Protezione degli edifici	Scala 1: 1000	

Tav. n. 8	Aree di Salvaguardia Ambientale	Scala 1: 1000
Tav. n. 9	Viabilità	Scala 1: 1000
Tav. n.10	Piano colore	Scala 1: 200

Art. 2 - PREVISIONI E PRESCRIZIONI DI PIANO.

Le previsioni e le prescrizioni della presente Variante al P.P., sono conformi alle disposizioni della vigente legislazione, alla L. 457/78, alla L.R. 80/80 e L.R. 61/85, alla L. 47/85, al D.lgs 490/99, alla L.13/89, alla L.662/96, al Testo unico delle disposizioni Legislative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 06/06/2001 n° 380, successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - CONTENUTI DEL PIANO

- Il P.P., in conformità alle disposizioni della vigente legislazione urbanistica , definisce :
- a) - gli spazi e gli immobili pubblici o di uso pubblico da acquisire al patrimonio pubblico e da utilizzare secondo criteri di interesse pubblico ;
 - b) - le specifiche destinazioni d'uso prescritte e consentite per gli immobili o parti di essi ricadenti all'interno del perimetro di piano ;
 - c) - gli interventi di conservazione e recupero a scala urbanistica ed edilizia prescritti o ammessi , per le aree e gli immobili compresi nel piano , valutati in riferimento a parametri ambientali ed architettonici ed in conformità alla vigente legislazione in materia;
 - d) - individuazione degli ambiti di intervento definiti come unità edilizie e come aree di intervento coordinato;
 - e) - i criteri per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal piano e la modalità per la gestione.

PARTE II^a : DEFINIZIONI

Art. 4 - DEFINIZIONI GENERALI.

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono , viene definito quanto segue :

- 1 - RIPRISTINO: s'intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari, atto ad assicurarne la continuità d'uso;
- 2 - RINNOVAMENTO: s'intende ogni intervento che sostituisca integralmente con le stesse tecniche e materiali , elementi edilizi collassati ed irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- 3 - SOSTITUZIONE: s'intende ogni intervento che sostituisca con tecniche , struttura e materiali attuali gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate , che non risultano più riconducibili ai modelli originari di carattere storico , tipologico ed ambientale.
- 4 - ISOLATI: porzione di territorio prevalentemente perimetrato da strade con caratteristiche architettoniche ed ambientali omogenee.
Per ogni isolato è stata formulata e compilata una schedatura tecnica delle valenze architettoniche ed ambientali con previsioni progettuali vincolanti.
- 5 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO: si intende l'immobile o la porzione di immobile identificabile in un fabbricato che può essere isolato o facente parte integrante di un complesso edilizio con tipologia a schiera, in linea, a torre ecc. composto da uno o più piani fuori terra e comunque avente caratteristiche di sedime o costruttive o architettoniche o spaziali o volumetriche ben definibili o definite.
Tali unità sono indicate con numerazione progressiva nelle tavole di piano n° 2 – 3 – 4.
- 6 - PARTI ESTERNE: si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture;
- 7 - COPERTURA: si intende il complesso delle strutture poste sopra la linea di gronda , comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.;
- 8 - 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;

- 9 - **STRUTTURE PRECARIE O SUPERFETAZIONI:** si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico.
In particolare ogni manufatto, anche se non di carattere precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario e/o che ne pregiudichi il decoro, quali: corpi aggettanti ai vari piani, corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, ecc.) originariamente liberi.
Dette strutture precarie sono state analizzate secondo due caratteristiche strutturali :
- corpi edilizi – corpi di fabbrica in muratura ;
 - superfetazioni prevalentemente in strutture leggere, prefabbricate, ecc.
- 10 - **COLLEGAMENTI VERTICALI:** si intendono i vari ascensori , le scale singole o i blocchi di scale comuni a più alloggi , sia interne che esterne alle unità edilizie;
- 11 - **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;
- 12 - **INVOLUCRO ESTERNO:** si intendono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno:facciate, portici, androni, logge, cortili, scale esterne, coperture;
- 13 - **ALLINEAMENTO ORIZZONTALE:** si intende 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) e ad elementi decorativi (marcapiani, zoccolature, cornici di gronda) nell'ambito dell'involucro dell'edificio definito da eventuali campi di determinazione;
- 14 - **ALLINEAMENTO VERTICALE:** si intende la prescrizione che vincola a mantenere nei prospetti dell'edificio o di una nuova parte di edificio l'allineamento “centrato” o a “bandiera” delle forometrie e di eventuali fregi, paraste o altri elementi decorativi caratterizzanti (intonaci in rilievo, camini, ecc.);
- 15 - **SUPERFICIE FONDIARIA:** si intende la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;

- 16 - SUPERFICIE COPERTA: si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti fino a ml. 1.20 senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte, nonché i corpi interrati;
- 17 - 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;
- 18 - ALTEZZA DELLE FRONTI: si intende l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- 19 - VOLUME DEL FABBRICATO: si intende il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, porticati o gallerie ad uso pubblico).
Al fine del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato e/o realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.
I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, torri d'ascensori, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per dimostrate esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, il tutto comunque nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda.
Non sono invece da considerare volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
- 20 - NUMERO DI 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 un'inscindibile unità abitativa.

Art. 5 – **INTERVENTI COORDINATI**

Gli interventi, nel rispetto dei gradi di protezione dei singoli edifici, possono essere eseguiti su porzioni di unità minima di intervento, su unità minima di intervento singola o su più unità minime di intervento, e vengono così suddivisi:

a) - **su porzioni di edificio**

Intervento mirato ad una porzione di edificio, quando tale porzione rappresenta una parte non preponderante di proprietà del richiedente.

b) - **in aree di intervento unitario**

Intervento esteso ad un edificio o porzione di edificio, quando la zona di intervento rappresenta tutta o la quasi totalità di proprietà del richiedente e si tratti di restauro/risanamento, ristrutturazione anche con aumento di volume ma non di superficie, demolizione e ricostruzione senza aumento di superficie.

c) - **in aree non edificate di salvaguardia ambientale**

Intervento esteso ad un edificio o porzione di edificio, quando la zona di intervento rappresenta tutta o la quasi totalità di proprietà del richiedente e si tratti di ristrutturazione con aumento di superficie coperta, demolizione e ricostruzione con aumento di superficie coperta, nuova costruzione. Gli interventi possono avvenire con o senza aumento di volume.

PARTE III^a : MODALITA' D' INTERVENTO

Art. 6 - INTERVENTI COORDINATI

a - **su porzioni di edificio**

Gli interventi previsti potranno avvenire anche tramite stralci esecutivi attuabili in tempi e ditte diverse.

Gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto definitivo compilato dal richiedente della concessione.

Tale progetto dovrà essere redatto secondo le modalità previste dagli art.li 11 -12 - 13 - 14 e dovrà fornire la seguente documentazione:

- 1 delimitazione dell'area di intervento ;
- 2 definizione della tipologia degli edifici con destinazione d'uso dei diversi piani;
- 3 caratteristiche e tracciati dei servizi a rete e degli allacciamenti;
- 4 misure previste per il superamento delle barriere architettoniche.

b - **in aree di intervento unitario**

Gli interventi previsti potranno avvenire anche tramite stralci esecutivi attuabili in tempi e ditte diverse.

Gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto definitivo compilato dal richiedente della concessione.

Tale progetto dovrà essere redatto secondo le modalità previste nell'art. 15 e dovrà fornire la seguente documentazione:

- 1 delimitazione dell'area di intervento ;
- 2 composizione planivolumetrica dei fabbricati solo nel caso di aumento di superficie o di modifica della sagoma del fabbricato;

- 3 definizione della tipologia degli edifici con destinazione d'uso dei diversi piani;
4 descrizione delle aree scoperte con particolare riferimento agli accessi, agli spazi di parcheggio e di verde, alle alberature, pavimentazioni, punti luce e recinzioni, con obbligo di adeguamento alle norme di salvaguardia ambientale mediante progetto definitivo per le aree promiscue di uso condominiale ed esecutivo per le aree in proprietà o assegnate di pertinenza condominiale. Restano comunque le prescrizioni del progetto definitivo per le aree non di pertinenza e che quindi non saranno oggetto di intervento;
5 caratteristiche e tracciati dei servizi a rete e degli allacciamenti;
6 misure previste per il superamento delle barriere architettoniche.

c - in aree non edificate di salvaguardia ambientale:

Gli interventi previsti dalla presente Variante al P.P. potranno avvenire anche tramite stralci esecutivi attuabili in tempi e ditte diverse.

Gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto definitivo compilato dal richiedente della concessione.

Tale progetto dovrà essere redatto secondo le modalità previste nell'art. 15 e dovrà fornire la seguente documentazione:

- 1 delimitazione dell'area di intervento ;
2 composizione planivolumetrica dei fabbricati;
3 definizione della tipologia degli edifici con destinazione d'uso dei diversi piani;
4 descrizione delle aree scoperte con particolare riferimento agli accessi, agli spazi di parcheggio e di verde, alle alberature, pavimentazioni, punti luce e recinzioni, con obbligo di adeguamento alle norme di salvaguardia ambientale mediante progetto definitivo per le aree promiscue di uso condominiale ed esecutivo per le aree in proprietà o assegnate di pertinenza condominiale. Restano comunque le prescrizioni del progetto definitivo per le aree non di pertinenza e che quindi non saranno oggetto di intervento;
5 caratteristiche e tracciati dei servizi a rete e degli allacciamenti;
6 misure previste per il superamento delle barriere architettoniche.

d - in comparti che includono più proprietà:

Gli interventi previsti potranno avvenire anche tramite stralci esecutivi attuabili in tempi e da ditte diverse.

Gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto definitivo compilato dal richiedente della concessione.

Tale progetto dovrà essere redatto secondo le modalità previste nell'art. 15 e dovrà fornire le seguenti indicazioni :

- 1 delimitazione dell'area di intervento ;
- 2 composizione planivolumetrica dei fabbricati solo nel caso di aumento di volume o di modifica della sagoma del fabbricato;
- 3 definizione della tipologia degli edifici con destinazione d'uso dei diversi piani;
- 4 descrizione delle aree scoperte con particolare riferimento agli accessi, agli spazi di parcheggio e di verde, alle alberature, pavimentazioni, punti luce e recinzioni, con obbligo di adeguamento alle norme di salvaguardia ambientale mediante progetto definitivo per le aree promiscue di uso condominiale ed esecutivo per le aree in proprietà o assegnate di pertinenza condominiale. Restano comunque le prescrizioni del progetto definitivo per le aree non di pertinenza e che quindi non saranno oggetto di intervento;
- 5 caratteristiche e tracciati dei servizi a rete e degli allacciamenti;
- 6 misure previste per il superamento delle barriere architettoniche.

Le proposte progettuali indicate dai proprietari dovranno essere descritte da uno studio planivolumetrico atto a prefigurare la trasformazione dell'intera area.

Il progetto di massima dell'intera area d'intervento coordinato , dovrà essere presentato precedentemente o contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia riferita ai singoli stralci attuativi del complesso edilizio previsto.

Il progetto di massima dell'area di intervento coordinato , potrà essere redatto dall'Amministrazione Comunale e/o dai proprietari o dagli aventi titolo ad edificare , se questi rappresentano almeno i $\frac{3}{4}$ dell'imponibile catastale dell'unità di intervento dell'area stessa.

Il progetto dell'area di intervento coordinato dovrà ricevere parere favorevole del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

PARTE IV^a AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 7 – INTERVENTI SU AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Le aree urbane non edificate sono state divise in tre classi di salvaguardia in funzione della collocazione e del valore architettonico ed ambientale degli edifici circostanti:

7.1 MASSIMA TUTELA SAA 1:

I percorsi pedonali potranno essere realizzati in porfido , in lastricato di marmo tagliato piano sega o martellinato , del tipo “ Rosa di Verona chiaro “ , mattoni in cotto disposti a costa o in piano, massello o mattoni in Cls riproducente l’aspetto, il taglio ed i colori della pietra naturale .

Le aree a verde potranno essere a tappeto erboso con presenza di piante tipiche locali , o in aiuole curate a giardino con essenze floreali , glicini , sicomori , ecc. .

Il particolare pregio e valore ambientale dell’area consiglia il non riutilizzo ad orto , eventuali serre per protezioni floreali devono essere realizzate con cura , utilizzate solo stagionalmente , e comunque devono permettere la vista delle piante protette.

Per gli edifici di qualsiasi grado di protezione prospettanti su tali aree non è ammesso l’aumento di superficie né di volume aggettante su tale aree.

7.2 TUTELA AMBIENTALE SAA 2:

I percorsi pedonali potranno essere realizzati con i materiali previsti al punto precedente, o con “ palladiana” , Pietra d’Istria e ghiaietto.

Nelle aree a verde sono ammesse le prescrizioni del punto precedente, ancorchè l’utilizzo ad orto purchè non prospiciente la pubblica via.

Per gli edifici di grado di protezione “E” e “G” prospettanti su tali aree, è ammesso l’aumento di volume e della superficie nel rispetto degli indici dell’isolato, previsti dall’art. 16 e dalle norme che regolano le distanze dai confini e dai fabbricati.

7.3 TUTELA AMBIENTALE SAA 3 :

I percorsi pedonali potranno essere realizzati con qualsiasi materiale ad esclusione dell'asfalto e del calcestruzzo a vista.

Le aree a verde potranno essere coltivate a tappeto erboso e con tutte le essenze arboree; sono ammessi serre ed orti, purchè decorosamente curati.

Per gli edifici di grado di protezione "E" e "G" prospettanti su tali aree , è ammesso l'aumento di volume e della superficie nel rispetto degli indici dell'isolato , previsti dall'art. 16 e dalle norme che regolano le distanze dai confini e dai fabbricati.

Art. 8 TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

All'interno delle aree oggetto del P.P. dovrà prestarsi un'attenzione particolare al mantenimento e al potenziamento delle aree a verde.

Le essenze arboree individuate e numerate e di seguito classificate , in quanto ritenute di pregio e di particolare valore ambientale , dovranno essere curate e mantenute secondo le buone tecniche agronomiche .

E' ammesso l'abbattimento previa richiesta di autorizzazione al Sindaco e comunque questa sarà subordinata alla sostituzione di adeguata pianta della stessa essenza.

Nelle proposte di progetto dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione esistente. Qualora le proposte di progetto evidenziassero la necessità di procedere all'abbattimento di alberi o all'eliminazione di parti sistemate a verde , il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia Comunale , autorizzerà caso per caso le singole necessità.

In ogni casi il verde eliminato , salvo diversa prescrizione delle tavole di Piano , dovrà essere sostituito in altra parte dell'area collegata di intervento , in misura almeno pari per quantità e qualità , e dovrà essere collocato a dimora un numero almeno pari a quello delle piante abbattute.

La specie , l'età ed il tipo di sistemazione a verde potranno , nel caso si rendesse necessario , essere obbligatoriamente imposti dal Responsabile del Servizio.

La indicazione di destinazione a verde contenute nelle Tavole di Piano hanno valore vincolante ad esclusione delle aree SAA 3.

Elenco piante rilevate e riportate nella Tavola n° 14 del P.P. originario:

Pianta n. :

1) abbattuta	
2) acacia	(robinia pseudoacacia)
3) paulownia	(paulownia tormentosa)
4) abete rosso peccio	(picea abies)
5) paulownia	(paulownia tormentosa)
6) catalpa	(bignionioides)
7) magnolia	(magnolia grandiflora)
8) abete rosso peccio	(picea abies)
9) abete rosso peccio	(picea abies)
10) abete rosso peccio	(picea abies)
11) tasso	(taxus baccata)
12) abete rosso peccio	(picea abies)
13) cedro dell' Atlante	(cedrus atlantica)
14) abete rosso peccio	(picea abies)
15) magnolia	(magnolia grandiflora)
16) magnolia	(magnolia grandiflora)
17) pino nero	(pinus nigra)
18) tasso	(taxus baccata)
19) pino nero	(pinus nigra)
20) cedro dell' Atlante	(cedrus atlantica)
21) abete di Douglas	(pseudotsugamenziesii)
22) abete di Douglas	(pseudotsugamenziesii)
23) cedro dell' Atlante	(cedrus atlantica)
24) ciliegio selvatico	(prunus avium)
25) cedro dell' Atlante	(cedrus atlantica)
26) abete rosso peccio	(picea abies)
27) pino strobo	(pinus strobus)
28) abete rosso peccio	(picea abies)
29) magnolia	(magnolia grandiflora)
30) tuia	(thuja orientalis)
31) safora	(sophora japonica)
32) abete di sitka	(picea sitchensis)
33) abete rosso peccio	(picea abies)
34) cipresso	(cupressus sempervirens)
35) abete rosso peccio	(picea abies)
36) abete rosso peccio	(picea abies)

PARTE V^a

GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI E TIPI D'INTERVENTO

Art. 9 - GRADI DI PROTEZIONE

9.1 GRADO DI PROTEZIONE "C1".

Comprende le unità edilizie caratterizzate da impianto tipologico e morfologico leggibile ed autonomo, siano esse sottoposte o meno ai vincoli del Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 – Beni Monumentali e Ambientali-.

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino delle parti alterate, e pertanto:

- 1)- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni (in essi non possono essere praticate nuove aperture);
- 2)- il ripristino di aperture è consentito e prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- 3)- le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali dovranno essere dimensionate nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- 4) - il restauro o il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- 5)- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- 6)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi ,esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, piazzali, larghi, chiostri, giardini, orti.

b) il consolidamento, con eventuale ripristino delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- 1)- murature portanti sia interne che esterne;
- 2)- solai e volte;
- 3) - scale;
- 4)- tetto, con ripristino del manto di copertura originario.

- c) *l'inserimento di servizi igienici e tecnologici, che dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti e coperti, né attraverso modifiche dell'andamento della falda della copertura.*

I servizi interni, quali bagni e cucine (anche in blocchi unificati), potranno essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.

E' prescritto, ove sia prioritario il rispetto delle scritture dell'organismo edilizio, l'uso di elementi prefabbricati leggeri .

E' possibile l'utilizzo di soffitte e sottotetti aventi un'altezza utile media non inferiore a mt. 2.30, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario e della pendenza dei tetti.

Non possono essere realizzati abbaini e gli esistenti possono essere mantenuti, fatte salve le disposizioni relative alle superfetazioni.

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

E' possibile per gli altri piani utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2.40 per la residenza. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima , dovrà essere escluso l'uso abitabile autonomo dei locali.

Ai fini abitabili sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante di almeno un decimo, di cui almeno il 50% su parete verticale e quindi con visibilità diretta.

Per tutti i locali, ad eccezione di quelli destinati alla residenza, è consentito mantenere le altezze nette attuali, in questo caso i rapporti di illuminazione e di aerazione dovranno essere assicurati artificialmente.

Per gli edifici sottoposti a vincolo la concessione edilizia è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza competente per territorio.

9.2 GRADO DI PROTEZIONE "C 2".

Comprende le unità edilizie il cui impianto tipologico, anche dove abbia subito trasformazioni sia ancora leggibile.

Oltre agli interventi previsti nella categoria "C 1", sono consentiti:

- a) il consolidamento con eventuale sostituzione degli elementi formali e strutturali dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive;
- b) la traslazione dei solai al fine di raggiungere l'altezza minima interna abitabile con una variazione massima di 30 cm., purchè non comporti gravi compromissioni delle caratteristiche formali delle facciate esterne.
L'altezza minima dei vani abitabili dovrà essere non inferiore a mt. 2.60 per la residenza. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile autonomo dei locali.

- c) lo spostamento dei collegamenti verticali purchè non vengano alterate le caratteristiche formali e tipologiche ancora leggibili nell'unità edilizia, e solo nel caso in cui ne risulti evidente la necessità per esigenze d'uso.
- d) Sono ammessi interventi di recupero su tutti i sottotetti esistenti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
- altezza utile media di mt. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione, e di mt. 2.20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, bagni e servizi in genere. L'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume utile del sottotetto per la superficie calpestabile. Non si terrà conto nel calcolo dell'eventuale porzione di sottotetto con altezza inferiore a mt. 1.80 (altezza minima di ogni locale abitabile a falde inclinate);
 - la superficie illuminante necessaria per i locali stabilmente abitabili dovrà essere ricavata per almeno il 20 % su parete verticale;
 - i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a mt. 2.20;
 - la realizzazione di aperture sulla falda sono ammesse per le parti di tetto non prospiciente la pubblica via. Tali aperture non dovranno superare il 20% della superficie della falda su cui insistono e dovranno essere tali da:
 - garantire un'altezza minima di mt. 1.00 dalla quota del pavimento finito;
 - terminare ad una distanza non inferiore a mt. 1.00 dalla linea di colmo del tetto.
- Per quanto riguarda luci e vedute si richiama quanto previsto dal C.C..

In caso di ristrutturazione globale dell'edificio per i gradi di protezione "C1" e "C2", il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie pavimentata di singoli locali ad uso residenziale non dovrà essere inferiore ad 1/12.

Per quanto riguarda le altezze di piano, valgono le stesse norme previste per il grado di protezione "C1".

9.3 GRADO DI PROTEZIONE "D".

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Negli interventi è possibile la sostituzione e rinnovamento delle strutture orizzontali anche con modifiche alla quota di imposta purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi.

In caso di ristrutturazione globale dell'edificio per il grado di protezione "D" il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie pavimentata di singoli locali ad uso residenziale non dovrà essere inferiore ad 1/12.

L'altezza minima dei vani abitabili dovrà essere non inferiore a mt. 2.70 per la residenza. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile autonomo dei locali.

Sono ammessi interventi di recupero su tutti i sottotetti esistenti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di mt. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione, e di mt. 2.20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, bagni e servizi in genere. L'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume utile del sottotetto per la superficie calpestabile. Non si terrà conto nel calcolo dell'eventuale porzione di sottotetto con altezza inferiore a mt. 1.80 (altezza minima di ogni locale abitabile a falde inclinate);
- la superficie illuminante necessaria per i locali stabilmente abitabili dovrà essere ricavata per almeno il 20 % su parete verticale;
- i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a mt. 2.20;
- la realizzazione di aperture sulla falda sono ammesse per le parti di tetto non prospiciente la pubblica via. Tali aperture non dovranno superare il 20% della superficie della falda su cui insistono e dovranno essere tali da:
 - garantire un'altezza minima di mt. 1.00 dalla quota del pavimento finito;
 - terminare ad una distanza non inferiore a mt. 1.00 dalla linea di colmo del tetto.

Per quanto riguarda luci e vedute si richiama quanto previsto dal C.C..

9.4 GRADO DI PROTEZIONE "E"

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione negli edifici la composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente urbano storico, con l'esclusione di rifacimenti in stile e potrà utilizzare le tecnologie costruttive attuali.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali e allo studio degli elementi costruttivi.

Nel caso di demolizione con ricostruzione il rapporto minimo ammesso tra la superficie finestrata e la superficie pavimentata per i locali ad uso abitativo, non deve essere inferiore a 1/10.

Le altezze minime di piano non devono essere inferiori a mt. 2.70, né superiori a mt. 3.00, sia per la residenza che per le altre destinazioni d'uso consentite. Altezze inferiori sono ammesse per locali non stabilmente abitabili o fruibili con minimo di mt. 2.30 per bagni e corridoi, altezze superiori di piano saranno autorizzate solo per documentate esigenze tecniche.

I sottotetti abitabili devono rispettare la normativa prevista per il grado di protezione "D".

9.5 GRADO DI PROTEZIONE “F”

Per tali costruzioni è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9.6 GRADO DI PROTEZIONE “G”

Gli interventi di nuova costruzione, sono ammessi esclusivamente nelle zone di salvaguardia SAA3, mentre gli ampliamenti sono consentiti anche in zone di salvaguardia SAA2.

Le nuove strutture avranno una composizione architettonica che sarà adeguata all'ambiente circostante, con l'esclusione di rifacimenti in stile .

Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali, che dovranno uniformarsi a quelli previsti dalle presenti N.T.A., ed allo studio degli elementi costruttivi.

Art. 10 – SUDDIVISIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi all'interno delle aree oggetto del P.P. sono :

- 10.1 Manutenzione ordinaria;
- 10.2 Manutenzione straordinaria;
- 10.3 Restauro e Risanamento conservativo;
- 10.4 Ristrutturazione edilizia;
- 10.5 Demolizione con ricostruzione;
- 10.6 Demolizione senza ricostruzione;
- 10.7 Nuova costruzione;
- 10.8 Demolizioni: casi particolari.

10.1 –MANUTENZIONE ORDINARIA

E' soggetta a dichiarazione di inizio attività ad esclusione degli interventi sui paramenti esterni che sono soggetti ad autorizzazione da parte del responsabile del servizio (vedasi la tavola del Piano del Colore).

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di ripristino , rinnovo , e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali opere destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio , non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali , alle caratteristiche del manufatto .

10.2 –MANUTENZIONE STRAORDINARIA

E' soggetta a dichiarazione di inizio attività ad esclusione degli interventi sui paramenti esterni che sono soggetti ad autorizzazione da parte del responsabile del servizio(vedasi la tavola del Piano del Colore).

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali di edifici , nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria :

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento o installazione di impianti igienico-sanitari ;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo;
- consolidamento strutturale di parti di solaio , della copertura con finalità manutentorie.

10.3 –RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' soggetto a concessione edilizia.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organismo edilizio.

10.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **ANCHE CON AUMENTO DI VOLUME**

E' soggetta a concessione edilizia.

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ammessi interventi fino al profondo rinnovamento dell'organismo preesistente, comprese le modifiche prospettiche, vanno comunque mantenuti inalterati l'ingombro planimetrico, è possibile l'aumento di volume seguendo le modalità dell'art. 5 lettera b. In ogni caso si devono rispettare gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali originari in genere.

Tali interventi dovranno anche tendere al recupero ed al riutilizzo di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

10.5 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

E' soggetta a concessione edilizia.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi in quelle unità edilizie prive di valori architettonici ambientali tali da giustificare il mantenimento o che presentino caratteristiche architettoniche, morfologiche od ambientali in contrasto con il proprio intorno urbano, o per comprovate e giustificate esigenze statiche.

Nella ricostruzione la ricomposizione architettonica dell'edificio sarà adeguata all'ambiente urbano storico, con l'esclusione di rifacimenti in stile e potrà utilizzare le tecnologie costruttive attuali.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali e allo studio degli elementi costruttivi.

Nel caso di demolizione con ricostruzione il rapporto minimo ammesso tra la superficie finestrata e la superficie pavimentata per i locali ad uso abitativo, non deve essere inferiore a 1/10.

Le altezze minime di piano non devono essere inferiori a mt. 2.70, né superiori a mt. 3.00, sia per la residenza, che per le altre destinazioni d'uso consentite; altezze superiori di piano saranno autorizzate solo per documentate esigenze tecniche.

I sottotetti abitabili devono rispettare la normativa prevista per il grado di protezione "D".

10.6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

E' soggetta a concessione edilizia.

Trattasi di unità edilizie del tutto prive di valore storico e ambientale ed in stridente contrasto con l'ambiente sia dal punto di vista formale che funzionale.

10.7 - AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

E' soggetta a concessione edilizia.

Gli interventi di ampliamento del sedime di un fabbricato sono ammessi nelle aree di salvaguardia SAA2 e SAA3, mentre le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nelle zone di salvaguardia SAA3.

Tali interventi dovranno attenersi strettamente sia in senso planimetrico che altimetrico, alle prescrizioni previste dall'art. 5 lettera c. La composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente circostante, con l'esclusione di rifacimenti in stile .

Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali ed allo studio degli elementi costruttivi.

10.8 - DEMOLIZIONI : CASI PARTICOLARI

Quando l'intervento riguarda l'unità minima, è fatto obbligo di procedere all'eliminazione delle superfetazioni.

Quando l'intervento riguarda più unità minime è fatto obbligo di procedere all'eliminazione degli edifici di grado "F" compresi nell'ambito di intervento, oltre le superfetazioni.

Quando l'intervento è volto al recupero dell'intera proprietà immobiliare, anche se eseguita in più stralci, è fatto obbligo di procedere alla demolizione degli edifici di grado "F" oltre che le superfetazioni.

PARTE VI^a : MODALITA' DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Le richieste di autorizzazione per interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria dovranno essere documentate in misura proporzionalmente adeguata all'importanza, agli ambiti e al tipo delle opere proposte.

In particolare dovranno essere prodotti i seguenti documenti :

- a) *Rilievo dello stato di fatto nella scala minima di 1:100 ;*
- b) *Documentazione fotografica adeguata all'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze (compresi gli interni se in presenza di decorazioni e/o elementi di pregio) al fine di meglio valutare le proposte progettuali;*
- c) *Illustrazione dell'intervento proposto, in scala minima di 1:100, evidenziando con colore giallo le parti di edificio da demolire o modificare ed in colore rosso i nuovi inserimenti;*
- d) *Particolari costruttivi e decorativi in scala non inferiore a 1:20;*
- e) *Relazione tecnica illustrante l'intervento di cui si chiede l'Autorizzazione.*

La documentazione di cui ai precedenti punti a), d) ed e) dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A..

Art. 12 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA PER INTERVENTI

- **“RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO”**
- **“RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”.**
edifici con grado di protezione “C1” ”C2” e “D”

Le richieste di Concessione Edilizia per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia dovranno essere corredate dei seguenti documenti:

- a) *Rilievo completo dello stato di fatto (piante , sezioni , prospetti) nella scala minima di 1:100 , con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;*

- b) *Rilievo delle superfici utili per ciascun piano e per tutto l'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso in atto al momento della presentazione della domanda ;*
- c) *Rilievo in scala adeguata non inferiore a 1:200 delle aree di pertinenza , con l'indicazione delle colture in atto , piantumazioni , materiali , arredi e di ogni altro elemento esistente ;*
- d) *Documentazione fotografica a colori (formato min. 10 x 15) e particolareggiata dello stato di fatto , dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze (compresi gli interni se in presenza di decorazioni o elementi di pregio) al fine di meglio valutare le proposte progettuali;*
- e) *Illustrazione dell'intervento proposto , in scala minima di 1:100 , evidenziando con colore giallo le parti di edificio da demolire o modificare, ed in colore rosso i nuovi inserimenti;*
- f) *Relazione tecnica, la quale, fornendo ogni elemento utile alla migliore lettura dell'organismo edilizio, consenta di individuare e valutare compiutamente la correttezza e la congruità delle scelte progettuali che dovranno essere dettagliatamente illustrate per quanto riguarda gli aspetti strutturali, funzionali, tecnologici, distributivi e per quanto riguarda gli aspetti ambientali ed architettonici, i particolari costruttivi e decorativi, le rifiniture interne ed esterne;*
- g) *Illustrazione dei particolari costruttivi e decorativi che si intendono realizzare o mantenere mediante la presentazione di tavole grafiche nelle scale appropriate (1:20--1:10 - 1:5 - 1:1).*

Particolare attenzione dovrà essere data alle proposte di sistemazione degli spazi esterni di competenza , oggetto della richiesta di Concessione Edilizia , con indicazioni dettagliate del tipo di intervento che si propone sia in riferimento agli spazi lastricati che di quelli a verde .

La documentazione di cui ai precedenti punti da a) a f) dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A.

Qualora venga prevista una destinazione commerciale o artigianale , è necessario presentare la documentazione prevista dalla Legge n° 13 /89 sul superamento delle barriere architettoniche.

Per le attività esistenti l'adeguamento è prescritto qualora si proceda al rifacimento della pavimentazione interna.

Art. 13 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA PER INTERVENTI DI

• **- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

• **- NUOVA COSTRUZIONE**

edifici con grado di protezione "E" e "G"

Le richieste di Concessione Edilizia per interventi di *Demolizione con ricostruzione* e *Nuova costruzione*, dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- a) *Rilievo dello stato di fatto nella scala minima di 1:100;*
- b) *Documentazione fotografica adeguata;*
- c) *Illustrazione dell'intervento proposto nella scala minima di 1:100;*
- d) *Illustrazione dei particolari costruttivi e decorativi che si intendono realizzare mediante presentazione di tavole grafiche nelle scale appropriate (scale 1:20 – 1:10 – 1:5 – 1:1);*
- e) *Relazione tecnica la quale, fornendo ogni elemento utile alla migliore lettura dell'organismo edilizio, consenta di individuare e valutare compiutamente la correttezza e la congruità delle scelte progettuali che dovranno essere dettagliatamente illustrate per quanto riguarda gli aspetti strutturali, funzionali, tecnologici, distributivi ed, in particolare modo, per quanto riguarda gli aspetti ambientali ed architettonici, i particolari costruttivi e decorativi, le rifiniture esterne ed interne specificando materiali e colori .*

Particolare attenzione dovrà essere data alle proposte di sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, oggetto della richiesta di Concessione Edilizia, con indicazioni dettagliate del tipo di intervento che si propone sia con riferimento agli spazi lastricati che di quelli a verde .

La documentazione di cui ai precedenti punti da a) a f) dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A.

Qualora venga prevista una destinazione commerciale o artigianale, è necessario presentare la documentazione prevista dalla Legge n° 13 del 09.01.1989 sul superamento delle barriere architettoniche.

Per le attività esistenti l'adeguamento è prescritto qualora si proceda al rifacimento della pavimentazione interna.

Art. 14 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA PER INTERVENTI DI:

• **- DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

edifici con grado di protezione "F"

Le richieste di Concessione Edilizia per interventi di *Demolizione senza ricostruzione* dovranno essere corredata dai seguenti documenti :

- a) *Rilievo dello stato di fatto nella scala minima di 1:100;*
- b) *Documentazione fotografica adeguata ;*
- c) *Illustrazione della situazione che si viene a determinare a seguito dell'intervento, nella scala minima di 1:100;*
- d) *Relazione tecnica che evidenzi la sistemazione proposta agli spazi che si vengono a determinare, nei loro collegamenti e nelle loro relazioni con l'intorno urbano, e con indicazioni dettagliate del tipo di pavimentazione e di sistemazione a verde che si intende realizzare .*

Art. 15 - DOMANDA PER APPROVAZIONE DEI PROGETTI CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE IN AREE DI INTERVENTO COORDINATO:

sottozone e aree SAA1 – SAA2 – SAA3 .

La richiesta di approvazione su progetti con previsioni planivolumetriche di cui all'art. 6 comma d delle presenti N.T.A. dovrà essere documentata in misura adeguata all'importanza dell'intervento e dovrà essere corredata dai seguenti documenti :

- 1) *Una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risultino tra l'altro:*
 - *Il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;*
 - *Le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;*
 - *Il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;*
 - *La viabilità con relativa toponomastica;*
 - *Le aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo del 29.10.1999 n. 490, e quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico, anche se non vincolate ;*
 - *Altri eventuali vincoli.*
 -
- 2) *Una documentazione fotografica a colori (formato min. 10 x15) della zona con indicazione dei diversi coni visuali;*

- 3) *Una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:*
- *Le indicazione del piano urbanistico generale vigente , relativamente alle singole aree interessate al progetto;*
 - *La rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili, con indicazione dei principali dati altimetrici;*
 - *La progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;*
 - *Le aree da destinare a sedi di centri civici , di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli, compresi quelli senza motore;*
 - *L'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;*
 - *Le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;*
 - *Il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;*
 - *Le eventuali destinazione d'uso degli edifici;*
- 4) *Una relazione illustrativa dettagliata che informi su motivazioni progettuali, caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali, materiali e colori;*
- 5) *Schema di convenzione;*
- 6) *Progetto esecutivo.*

PARTE VII ^a INDICI STEREOMETRICI E PRESCRIZIONI

Art. 16 - INDICI STEREOMETRICI

Aumenti di volume e/o superficie nelle costruzioni esistenti e nuove costruzioni sono ammessi nel rispetto degli indici stereometrici massimi indicati dalla seguente tabella.

Nel conteggio delle superfici e dei volumi, vanno incluse anche aree ed edifici finitimi di proprietà del richiedente, con qualsiasi grado di protezione.

I progetti, che prevedono nuove costruzioni o aumento di volume, dovranno dimostrare la situazione planivolumetrica della proprietà esistente al momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato, oltre a tutti gli eventuali trasferimenti di proprietà e diritti sugli immobili fino alla data della richiesta di concessione.

TABELLA INDICI STEREOMETRICI

ISOLATO	STATO DI FATTO					PROGETTO	
	Sup. totale Reale mq.	Superficie Coperta mq.	Volume edificato mc.	Rapporto Copertura mq/mq	Indice Fondiario mc/mq	Rapporto di Copertura Mq/mq	Indice Fondiario Mc/mq
1	10.418	4.488	21.671	43.08 %	2.75	45%	2.80
2	12.804	5.234	33.945	40.9 %	2.65	45%	2.80
3	4.624	1.519	10.428	45.5 %	2.26	45%	2.50
4	11.893	3.322		28 %			
5	9.158	3.321	18.399	36%	2.01	40%	2.50
6	5.088	975		19 %			
7	6.742	4.096	26.928	61 %	3.99	60%	3.50
8	12.070	3.282	22.110	27 %	1.83	30%	2.00
9	10.673	6.509	45036	61%	4.22	60%	4.00
10	8.553	3.569	18.300	41.7 %	2.14	40%	2.50

Note:

- isolato 3 : le superfici relative al sedime delle chiese e del campanile pari a mq. 10.086 non sono state conteggiate né come superfici dell'isolato né come superfici coperte né come volumi.
- isolato 5 : nella superficie dell'isolato non è stato conteggiato il piazzale davanti alla "Tipografia Cabria".

Art. 17 - PRESCRIZIONI

A) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

I nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti con grado di protezione "E", "D" e "G" non dovranno superare l'altezza massima degli edifici contermini. Per gli edifici isolati è ammessa l'altezza massima di mt. 6.50.

B) DISTACCO TRA FABBRICATI .

Secondo allineamenti preesistenti o in aderenza .

In caso di edifici isolati, o di ampliamento di quelli esistenti, non potrà essere inferiore a mt. 10.00 .

Tale distanza può essere ridotta a mt. 6.00, e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio fronteggiante, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate, rispettando comunque la distanza minima di mt. 5.00 dal confine.

C) DISTANZE DAI CONFINI .

In aderenza a fabbricati esistenti se posti a confine.

In caso di edificio isolato a mt. 5.00.

Distanze minori autorizzate solo mediante deroga notarile.

D) DISTANZE DALLE STRADE

Secondo allineamenti esistenti.

In caso di progetto con previsioni planivolumetriche, le distanze previste sono quelle dettate dal D.M. 1444.

E) MODALITA' DI MISURAZIONE

Le distanze dei fabbricati, o corpi di fabbricati del lotto, si determinano mediante misurazione sulla *normale* alla facciata del fabbricato prospettante sul confine rispettivo.

In caso di *facciate non continue*, ossia conformate planimetricamente con rientranze, sporgenze e riseghe, le distanze minime prescritte, rilevate giusto come ai commi precedenti, vanno misurate e rispettate separatamente per ciascun tratto rettilineo di facciata.

Analogamente si procederà nel caso di confini non continui, per ciascun tratto rettilineo di confine.

Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, di balconi aperti e pensiline, purchè il relativo oggetto non superi ml. 1.20; mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

Art. 18 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Gli edifici ricadenti nel P.P. sono destinati a residenza, ad attività di commercio e direzionali in genere, ad attività artigianali di servizio o di produzione, che non arrechino pregiudizio o disturbo alla residenza, al decoro, all'ambiente, per rumori o scarichi.

In ogni caso sono ammesse tutte le attività connesse con la residenza e con il ruolo direzionale che ha il capoluogo, purchè non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici in cui sono inserite e soddisfino i prescritti *standards* ministeriali.

Con riferimento alle diverse tipologie edilizie, valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'utilizzazione degli edifici a fini commerciali è sempre possibile oltre che al piano terra anche per gli altri piani superiori;
- b) è sempre ammissibile l'utilizzazione degli immobili per gli uffici pubblici e privati e per studi professionali, nonché per sedi di associazioni culturali, sportive, politiche, ecc. ;
- c) è sempre ammissibile l'utilizzazione dei piani terreni e dei primi piani degli edifici a laboratori artigianali di servizio, purchè destinati ad attività che siano nè nocive né rumorose; anche i piani superiori possono ospitare attività artigianali, quali ateliers assimilabili agli studi professionali.

Gli interventi previsti nei punti a), b) e c) possono essere attuati nel rispetto della normativa inerente : l'abbattimento delle barriere architettoniche, la prevenzione degli incendi , il rispetto del piano fonometrico comunale.

- d) per destinazione residenziale deve intendersi sia la residenza stabile , che la residenza turistica stagionale.

Nuovi impianti per la ricettività turistica (alberghi, pensioni, locande, ecc..) sono ammessi sempre fatta salva diversa prescrizione nelle apposite tavole di Piano e purchè gli interventi o le trasformazioni in oggetto siano compatibili con il tipo di intervento ammesso dal P.P. sui singoli edifici interessati, e purchè non compromettano irreversibilmente le caratteristiche architettoniche, morfologiche e formali degli edifici stessi.

Con le opere di ristrutturazione, di restauro e di risanamento conservativo delle unità edilizie, è ammessa la creazione di più unità immobiliari, purchè non siano snaturati gli aspetti storico artistici dell'organismo edilizio e siano rispettate le modalità di intervento previste dalle presenti norme.

Art. 19 - SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi debbono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico , dotato di : w.c. , bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia aventi i seguenti requisiti :

- 1) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- 2) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra non inferiore a mq. 0.80 (tale apertura può essere ricavata anche in pendenza di falda) ;
- 3) altezza media non inferiore a mt. 2.20 , con altezza minima non inferiore a mt. 1.80 se trattasi di falda inclinata;

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di mt. 2,00 , o comunque fino all'intersezione tra la falda del tetto e la parete verticale.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da un locale abitabile, areato ed illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata ad attività terziaria (negozi , uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati anche in depressione.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette, il Responsabile del Servizio, su conforme parere del responsabile del settore igiene pubblica dell'Asl, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 20 - RECINZIONI

Sono soggette ad autorizzazione .

- a) Recinzioni prospettanti su vie o percorsi pubblici o di uso pubblico o tra proprietà private .

Tali recinzioni possono essere :

- 1) In muratura piena fino ad un'altezza massima di mt. 1,00 o mt. 1.50 se la recinzione collega due edifici o prolunga la facciata di un fabbricato ;
- 2) In muratura piena con altezza massima di mt. 0.50 e dotate di cancellata in ferro battuto di semplice esecuzione fino ad un'altezza complessiva massima di mt. 1.50 ;
- 8 La muratura dovrà essere in mattoni a faccia vista o intonacati e potrà avere , compresa nell'altezza massima ammessa , finitura superiore in mattoni “ faccia vista “ disposti di costa , Pietra di Verona chiara, Botticino, Serizzo, Pietra Serena, Beola, Pietra di Prun (spessore minimo dei marmi: cm. 6);
- 9 E' ammesso il mantenimento delle murature di recinzioni esistenti e reti metalliche mascherate con siepe “sempreverde” .
- 10 Non sono ammesse reti non mascherate, elementi prefabbricati in cemento, fili di ferro e quant'altro risulti in contrasto con l'ambiente circostante.

Art. 21 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi in aree ed edifici pubblici o ad uso pubblico dovranno uniformarsi alle norme vigenti in materia di barriere architettoniche secondo quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09.01.1989.

Art. 22 - TERRAZZE

Nell'intervento su edifici con grado di protezione "D" e "E" e nelle nuove costruzioni, è ammessa la realizzazione di terrazzi coperti purchè ricadenti all'interno della sagoma dell'edificio, e non prospicienti le pubbliche vie e piazze.

Il parapetto dovrà avere un'altezza non inferiore a mt. 1.00 dal pavimento ed essere in muratura piena.

E' altresì consentito ricavare terrazze scoperte a pozzetto sulla falda interna o cortiliva degli edifici, purchè abbiano le seguenti caratteristiche:

- la realizzazione di aperture sulla falda sono ammesse per le parti di tetto non prospiciente la pubblica via.

Tali aperture non dovranno superare il 20% della superficie della falda su cui insistono e dovranno essere tali da:

- iniziare dalla gronda garantendo un'altezza minima del parapetto di mt. 1.00 dalla quota del pavimento finito;
- terminare ad una distanza non inferiore a mt. 1.00 dalla linea di colmo del tetto.

Per quanto riguarda luci e vedute si richiama quanto previsto dal C.C..

Art. 23 - BALCONI

Nell'intervento su edifici con grado di protezione "D" e "E" e nelle nuove costruzioni (grado di protezione "G", è ammessa la realizzazione di balconi le cui dimensioni non devono superare la profondità di mt. 1.00 e la lunghezza massima di mt. 2.20 e non siano prospettanti Piazza Libertà (ad eccezione dei fabbricati della medesima Piazza Libertà pesantemente ristrutturati e con balconi che si attestano sull'intera facciata: tali balconi, in caso di ristrutturazione totale dell'edificio, dovranno essere ridotti alle dimensioni e alle forme previste nel presente articolo.

Per l'individuazione esatta dei fabbricati si fa riferimento alle schede tecniche relative agli isolati.

Il parapetto dovrà avere un'altezza non inferiore a mt. 1.00 dal pavimento.

Le forme e i materiali dei balconi aggettanti dovranno ispirarsi alla tipologia di quelli esistenti in Piazza Libertà, i parapetti dovranno di norma essere in ferro battuto o verniciato (colore verde scuro, grigio antracite) con disegno improntato a semplicità e sobrietà formale.

Art. 24 - COPERTURE

Le coperture di progetto dovranno essere esclusivamente a falde inclinate con pendenza compresa tra il 30% ed il 45%.

Non è ammesso alcun volume tecnico in elevazione sul filo della copertura, ad esclusione dei camini, i quali dovranno avere caratteristiche dimensionali e formali come quelle previste nell'abaco allegato alle presenti N.T.A..

Per gli edifici con grado di protezione C1, C2, D, E e G sono vietate terrazze extra corsa di ascensori .

Sono consentiti abbaini, terrazze a pozzetto, extra corsa di ascensori con copertura a due falde, purchè posti sulle falde non prospettanti le vie e le piazze pubbliche, e per i soli gradi di protezione "D", "E" e "G".

Art. 25 - INSEGNE LUMINOSE – TARGHE

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del Servizio .

Tutte le forme di pubblicità poste nell'ambito del Centro di Antica Formazione, dovranno avere requisiti dell'essenzialità in ordine al loro numero, alle dimensioni ed al messaggio comunicativo.

Nel rispetto dei valori ambientali non dovranno coprire gli elementi architettonici e dovranno integrarsi nelle facciate degli edifici come elementi non predominanti e le cui dimensioni non dovranno superare i cm. 50 x cm. 150, o con diametro di cm. 80.

Le insegne a bandiera, in conformità a quanto sopra esposto, sono consentite con dimensioni massima di cm. 50 x cm. 100, orientate in senso verticale o orizzontale, e poste ad un'altezza dal suolo non inferiore a quella dei balconi del primo piano o dei portici quando presenti, e ammesse solamente per indicare servizi di pubblica utilità quali farmacie, ambulatori, uffici postali, posto telefonico pubblico, tabaccherie.

Sono quindi esclusi gli esercizi commerciali, bar, ristoranti, banche, uffici privati ed attività artigianali di servizio o di produzione.

Le targhe dovranno avere dimensioni massime di cm. 30 x cm. 20 e realizzate in materiali metallici (ottone o rame) o plastici con fondo non trasparente (color oro o ramato) .

Art. 26 - TENDAGGI ESTERNI DI PROTEZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Responsabile del Servizio .

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

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

Pertanto l'altezza minima viene fissata in mt. 2.20 dal suolo; la sporgenza massime in mt. 2.00.

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.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati ad eccezione di quelli a filo d'arco coprenti massimo fino ad altezza del capitello della colonna, rispettando un minimo di mt. 2.20 dal calpestio.

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.

Art. 27 - VETRINE – ANGOLI DI ESPOSIZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Qualora l'intervento sia limitato alla sostituzione, senza modifica delle dimensioni, nell'intervento è pure ammesso l'adeguamento delle murature delle spalle il loro consolidamento, la ricopertura mediante Pietra di Verona, Pietra Serena, Trachite, Pietra di Prun, Serizzo, Beola.

Vetrina : la struttura delle vetrine potrà essere realizzata in legno naturale mordenzato noce scuro o in alluminio verniciato a fuoco (anche con spigoli arrotondati), con disegno improntato a semplicità formale e con una superficie vetrata dominante rispetto ai telai di supporto.

I colori dovranno essere quelli previsti dal “ Piano Colore “ (tavola n° 10) con l'aggiunta del grigio antracite.

Le serrande, oltre a quelle tradizionali con doghe chiuse orizzontali, potranno essere del tipo “ a griglia ” .

Art. 28 - TINTEGGIATURE

Sono soggette ad autorizzazione le opere di tinteggiatura delle pareti esterne di tutti edifici del Centro di Antica Formazione .

I colori e le tonalità dei paramenti esterni e degli infissi sono quelli riportati nella tavola n° 10 del *Piano Colore*

La tavola rappresenta una delle possibili composizioni cromatiche: la scelta della tinta esterna di un edificio (pareti, infissi, fregi, cornici, marcapiani e quant'altro) in ogni caso dovrà essere tale da inserirsi armonicamente nel contesto cromatico degli edifici limitrofi esistenti, utilizzando quelle tonalità di colore che sono previste nella tavola stessa.

Sono vietati i rivestimenti con materiali ceramici e plastici.

Art. 29 - MATERIALI

- a) Muri esterni : dovranno essere intonacati e colorati con colori previsti nella tavole del Piano Colore.
Sono vietate le tinteggiature plastiche, ceramiche e simili .
- b) Manti di copertura : dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose in essere nei vecchi edifici , ed in particolare dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro di Antica formazione .
E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio , nonché eternit , ondulato, ecc. Sono ammesse tegole marsigliesi solo se il manto di copertura preesistente era dello stesso materiale.
Per le nuove costruzioni sono ammessi solo coppi in cotto.
Serramenti ed infissi esterni : dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate:
Di preferenza verde scuro , o nella gamma terrosa del marrone.
E' consentito l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco , con scuroni a perlinatura orizzontale o a doghe verticali nei colori verde scuro mazzato , o marrone testa di moro mazzato negli edifici con grado di protezione "D", "E" e "G".
E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato , plastica , ecc.
Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni o " alla veneziana") con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml. 3.30 dal marciapiede ; in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 30 cm se l'apertura prospetta sul marciapiede pubblico.
Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali , conservando le stesse essenze dei serramenti o infissi esterni.
E' consentito l'uso di portoncini di ingresso in alluminio verniciato a fuoco purchè aventi caratteristiche formali simili a quelli tradizionali e colori sobri (verde scuro mazzato, marrone testa di moro, grigio scuro, bianco).
E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
- c) Opere in ferro: ove si ritenga indispensabile l'impiego di tale materiale, si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto, di forma semplice e trattati con vernice trasparente o vernice grigio antracite.
Per gli infissi e le vetrine valgono le norme dell'art. 33.
- d) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato : dovranno essere di norma, in pietra naturale Veronese o in cotto, Pietra Serena, Trachite, Botticino, Pietra di Prun, Serizzo, Beola posti in opera secondo la tradizione.
E' fatto assoluto divieto di utilizzare ceramica , conglomerato di marmo , cemento , gomma , ecc. .

- e) Stipiti di porte e finestre : essi dovranno essere in pietra naturale Veronese, Trachite o Pietra Serena, Botticino, Pietra di Prun, Serizzo, Beola. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. .
E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- f) Davanzali : dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, pietra Veronese, Trachite o Pietra Serena , Botticino, Pietra di Prun, Serizzo, Beola (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.) .
E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- g) 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 e le dimensioni riportate nell'abaco dei camini.
- h) Canali di gronda e pluviali : sono ammessi esclusivamente in rame e di forma semicircolare e circolare.
- i) Pavimentazioni : è ammesso l'uso dell'asfalto in tutte le vie pubbliche, ad esclusione di Piazza Libertà, ove si prevede in caso di totale rifacimento l'uso del porfido a cubetti o a ciottoli .
I marciapiedi potranno essere realizzati in: porfido, Pietra d'Istria, Pietra Serena, palladiana, trachite.
I masselli autobloccanti in calcestruzzo con colori simili a quelli delle pietre naturali potranno essere utilizzati in Via S.Anna, Via n. Sauro, Via Ferrari, Via Oberdan, Via Pasi, Via Bellini e tratto terminale di Via C.Battisti (da incrocio Via Ferrari a rampa arginale) .
E' da escludersi l'asfalto ed il calcestruzzo a vista.
Per i marciapiedi ed i portici di Piazza Libertà è consentito solo l'utilizzo di Pietra di Verona, non levigata, in quadroni, nella tonalità già presente.

Art. 30 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Gli apparecchi utilizzati per gli impianti di climatizzazione, non possono di norma essere collocati sulle facciate degli edifici prospettanti sulle piazze sui portici e sulle vie del centro storico, ma dovranno essere collocati sulle pareti prospettanti gli spazi interni. Qual'ora tale soluzione non sia praticabile, detti apparecchi dovranno essere collocati all'interno dell'edificio con la parete esterna allineata con il filo della finestra o della vetrina o della muratura dell'edificio.

PARTE VIII^a

ANALISI E PROGETTUALITA'

Art. 31 - ISOLATI

ISOLATO N° 1

- compreso tra via G. Matteotti, Piazza Libertà e argine sinistro Fiume Po.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : residenza oltre alla attività commerciali;
P.1° : residenza.
- 1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati in linea sulle cortine stradali:
- 1.3 - Rilevanze architettoniche:
 - edificio con porticato posto in prossimità dell'argine del Po alla fine della Piazza Libertà;
 - caratteristica degli edifici prospettanti piazza Libertà e via Matteotti sono le cornici di gronda modellate;
 - balcone in calcestruzzo su edificio prospettante su Piazza Libertà;
 - quinta prospettica al secondo piano dell'edificio di via Matteotti angolo Piazza Libertà;
 - scuroni esterni in legno alla veneziana per gli edifici di Piazza Libertà;
 - finestrelle del sottotetto a forma rettangolare con la base lato maggiore;
 - inferriate in ferro battuto alle finestre di piano terra;
 - in diversi edifici si conservano i bancali in marmo originari.

2 - Valore ambientale:

- 2.1 - Verde privato:
 - ad orto e giardino valore: curato
- 2.2 - Marciapiede:
 - piazza Libertà in marmo rosa di Verona stato conservazione: discreto;
 - via G. Matteotti in quadrotti di trachite, stato conservazione: sconnesso.
- 2.3 - Illuminazione:
 - piazza Libertà, palo artistico in ghisa stato conservazione: buono;
 - via G. Matteotti, lampade sospese a filo
- 2.4 - Elementi di arredo urbano:
 - insegne luminose a bandiera per due attività commerciali,
 - insegna a muro per attività direzionale;

3 - Accessibilità:

- 3.1 - Veicolare
 - 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;
 - Strada alla base dell'Arginale sinistro del Fiume Po in parte ghiaia e parte strerrata;
 - 3.1.2 - Parcheggi:
 - parcheggio non regolamentato in via G. Matteotti;
 - parcheggio segnalato su Piazza Libertà; Dotazione: sufficiente;
 - 3.1.3 - Pedonale
 - Marciapiedi, continuativi nelle vie, le barriere impediscono una agevole accessibilità in quanto diversi tratti di marciapiede sono sconnessi e barriere sono presenti agli ingressi delle attività commerciali;
 - 3.1.4 - Attraversamento stradale formato da piastre in trachite in via Matteotti

3 - **Edificazione esistente:**

- Indici stereometrici:

4.1 - Superficie isolato	mq	10.418	4.3 - Indice di copertura isolato	mq/mq	0.4308
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	4.488	4.5 - Superficie del piano secondo	mq	1.186
4.4 - superficie del primo piano	mq	3.384	4.7 - Indice fondiario isolato	mc/mq	2.75
4.6 - Volume edificato isolato	mc	28.671			

4 - **PROGETTUALITÀ**:

- Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:

particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per i bancali in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente assieme al porticato di fine Piazza Libertà conferiscono tipicità alle cortine prospettiche su piazza Libertà e via Matteotti.

6 - **NON E' CONSENTITO**

modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato e la quinta prospettiva del tetto del fabbricato d'angolo tra Piazza Libertà e via G. Matteotti.;

7 - **DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI**

gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni in legno, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - **CONSENTITO**

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture, queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc.;
- L'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- E' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali e di Piazza Libertà, riproducendo aperture delle dimensioni di quelle esistenti nella facciata
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco, oppure con muratura di mattoni pieni a faccia-vista per gli edifici aventi tale paramento già esistente all'approvazione del presente piano.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9 - vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a 0.45 mq/mq.
- indice fondiario fino a 2.80 mc/mq.

10 Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente di massimo 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N°2

- compreso tra via G. Matteotti, via Pasi, via F. Filzi e Piazza Libertà.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : commerciali oltre alla residenza;
P.1° : residenza.
P.2° : residenza.

- 1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati a corte aperta e chiusa;

1.3 - Rilevanze architettoniche:

- nelle facciate di piazza Libertà hanno risalto l'edificio proprietà Zannini ed in particolar modo il palazzo Bentivoglio per le sue dimensioni l'aristocratica armonia delle forometrie e del porticato con colonne marmoree ed il balcone sull'ingresso centrale;
- edificio d'angolo tra via Matteotti e Piazza Libertà con cornici di gronda sagomate marcapiani, lesena d'angolo, porta riquadrata sul balconcino in calcestruzzo. Le forometrie del secondo piano di forma rettangolare aventi per altezza il lato più lungo;
- l'edificio ristorante pizzeria ha le forometrie del sottotetto a forma ottagonale con lati alterni curvi;
- balcone formato da elementi marmorei nell'edificio proprietà Zannini ed ex Germani;
- casa Mortara con le finestrelle del sottotetto ad arco a sesto ribassato;
- il marciapiede fronteggiante il condominio Bentivoglio, casa Zannini e la Canonica è in mattoni pieni con tessitura a costa per una fascia tra gli edifici ed il marciapiede in marmo rosa di Verona chiaro;
- due complessi significativi, casa Boni e l'immobile attiguo a palazzo Bentivoglio appaiono particolarmente degradati influenzando molto negativamente sull'aspetto complessivo dell'intero isolato

2 - Valore ambientale:

2.1 - Verde privato:

- ad orto e giardino valore: parte curato e parte incolto negli edifici disabitati

2.2 - Marciapiedi:

- piazza Libertà in marmo rosa di Verona; stato conservazione: sconnesso;
- via G. Matteotti discontinuo l'esistente è parte in mattonelle quadrate di calcestruzzo e parte in calcestruzzo levigato; stato conservazione: inadeguato

2.3 - Illuminazione:

- piazza Libertà, palo artistico in ghisa stato conservazione: buono;
- via G. Matteotti, lampade sospese a filo
- via Pasi e via Filzi pali rastremati in calcestruzzo, stato conservazione: scadente;

2.4 - Elementi di arredo urbano:

- insegne luminose a bandiera per due attività commerciali e direzionali in piazza Libertà,
- insegna a muro per attività commerciale in G. Matteotti;
- tende frangisole: piazza Libertà per attività commerciali a sviluppo inclinato con sostegni verticali per quella del ristorante pizzeria;

3 - Accessibilità:

3.1 - Veicolare;

- 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;

3.1.2 - Parcheggi:

- parcheggio non regolamentato in via G. Matteotti e via Pasi
- parcheggio segnalato su Piazza Libertà; Dotazione: sufficiente;

3.1.3 - Pedonale

- Marciapiedi, continuativi in piazza Libertà, discontinui in via Matteotti, assenti in via Pasi e via Filzi, si segnalano barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi e agli ingressi delle varie attività;

- 3.1.4 - Attraversamenti: stradale all'inizio di via G. Matteotti e di via Fabio Filzi formato da piastre in trachite, che sono state utilizzate anche sul marciapiede di piazza Libertà antistante l'ingresso del condominio Bentivoglio. Indicati con segnaletica verticale ed orizzontale in piazza Libertà ed in via Pasi.

4 - Edificazione esistente:

- indici stereometrici					
4.1 - Superficie isolato	mq	12.804			
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	5.234	4.3 - indice di copertura isolato	mq/mq	0.409
4.4 - superficie del primo piano	mq	4.450	4.5 - Superficie del piano secondo	mq	1.133
4.6 - Volume edificato isolato	mc	33.945	4.7 - Indice fondiario isolato	mc/mq	2.65

5- PROGETTUALITÀ:

- Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:

particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per i bancali in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente assieme al porticato del condominio Bentivoglio prospiciente Piazza Libertà conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 - NON E' CONSENTITO

- modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 - DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - CONSENTITO

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc...;
- L'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- E' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali e di Piazza Libertà, riproducendo aperture delle dimensioni di quelle esistenti nella facciata
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco, oppure con muratura di mattoni pieni a faccia-vista per gli edifici aventi tale paramento già esistente all'approvazione del presente piano.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm, riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9 - vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a	0.45	mq/mq
- indice fondiario fino a	2.80	mc/mq

10- Lotto indicato con lettera "d", angolo via Pasi, via G. Matteotti, è ammessa la ricomposizione architettonica e volumetrica dell'edificio con i seguenti indici planivolumetrici:

- superficie lotto c.a.	1.100	mq;
- superficie massima copribile	550	mq.

- Distanza dai fabbricati 10.00 mt. o in aderenza.
- Numero di piani fuori terra n° 2.
- Larghezza utile interna libera del porticato 2.00 mt.
- Distanza dai confini in direzione di via G. Matteotti 6.00 mt.
- Distanza dai confini in direzione di via Pasi, si mantiene lo stato attuale (in confine);
- Quota di riferimento marciapiedi/nastro stradale attuali, il porticato sarà alla stessa quota del marciapiede o superiore di non oltre 15 cm, in ogni caso dovrà essere rispettata la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Altezza in gronda non superiore a quella del fabbricato d'angolo da conservare.

ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DEL C.C. n° 3 del 14/01/2003

Lotto indicato con lettera "d", angolo via Pasi, via G. Matteotti

- Edificio con grado di protezione "E": ammissibile l'uso della muratura faccia vista posta in opera secondo schemi tradizionali, si consiglia di interrompere l'orditura del paramento esterno con parti intonacate, come appare nell'attiguo edificio delle scuole elementari.

Edifici individuati con le unità minime n° 99, 100, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116;

- o U.M.I. n° 99, corpo A, ammissibile il terrazzo al piano secondo-mansardato con le modalità realizzative previste dalle N.T.A. e cioè a pozzetto;
- o U.M.I. n° 100 e 115, corpo A, ammissibile l'ampliamento da terra a tetto dell'ala adiacente all'ex Ristorante "Il Giardino" nel rispetto delle distanze dai fabbricati;
- o U.M.I. n° 112 e 113, corpo C, ammissibile la traslazione del fabbricato sino al limite del fabbricato confinante;
- o U.M.I. n° 110, 111, 112, 113, corpo B, ammissibile la demolizione del volume non più funzionale (U.M.I. n° 110);
- o U.M.I. n° 111, 112, 113, corpo B, il nuovo volume da edificare (B rosso) con le stesse altezza e profondità previste dovrà essere ampliato in modo da unire i due fabbricati (C grigio – B grigio) dando continuità all'edificio (vedi l'allegata Tavola 8bis, Isolato n° 2, adeguato alla Delibera C.C. n° 3 del 14/01/2003).

Grado di Protezione: SAA3 per l'area, mentre per gli edifici i gradi di protezione vengono distinti con lettera "D" per quello d'angolo e con lettera "E" per le ali laterali.

La concessione è vincolata alla presentazione di planivolumetrico con indicazione degli accessi, dei posti auto, della piantumazione dei materiali di finitura degli edifici e della pavimentazione esterna.

Nel caso di costruzione in aderenza, il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente, attraverso una tipologia che tenga conto degli elementi architettonici nonché dei caratteri compositivi dominanti dell'intorno.

Il porticato: la progettazione del porticato (indicazione tavola n° 7, P.P.) si uniformerà alle tipologie dei porticati di Piazza Libertà.

L'ala di fabbricato di via G. Matteotti dovrà avere una altezza in gronda inferiore di almeno 30 cm. rispetto a quella del fabbricato d'angolo.

L'ala di fabbricato di via Pasi dovrà avere altezze in gronda sfalsate. La porzione in aderenza a quello d'angolo dovrà avere l'altezza in gronda inferiore di almeno 30 cm. rispetto allo stesso.

- 11 - Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N° 3

- compreso tra via F. Filzi, via Pasi, via C. Battisti e Piazza Libertà.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : locali adibiti al culto, commerciali oltre a scuola privata di primo grado;
P.1° : locali adibiti ad attività culturali e ricreative, residenza di religiosi, attività commerciali;

- 1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati a corte aperta;

- 1.3 - Rilevanze architettoniche:

- chiesa parrocchiale, canonica e chiesa, torre campanaria, altri edifici minori;

2 - Valore ambientale:

- 2.1 - Verde privato:

- a giardino, area giochi della scuola materna di via C. Battisti valore: curato

- 2.2 - Marciapiedi:

- piazza Libertà in marmo rosa di Verona; stato conservazione: sconnesso;
- via F. Filzi e via Pasi inesistenti,
- via C. Battisti piazzetta con fontana finita con pavimentazione in ciottolato; stato conservazione: buono;

- 2.3 - Illuminazione:

- piazza Libertà, palo artistico in ghisa stato conservazione: buono;
- via Pasi e via Filzi pali rastremati in calcestruzzo e sospesi a filo, stato conservazione: scadente;
- via C. Battisti lampade sospese a filo;

- 2.4 - Elementi di arredo urbano:

- insegne luminose a bandiera per due attività commerciali e direzionali in piazza Libertà,
- insegna a muro per attività commerciale in F. Filzi;

3 - Accessibilità:

- 3.1 - Veicolare

- 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale; Dotazione: sufficiente;
via F. Filzi per le limitate dimensioni il traffico veicolare non è consentito;

- 3.1.2 - Parcheggi:

- parcheggio segnalato su Piazza Libertà e via C. Battisti; Dotazione: sufficiente;

- 3.1.3 - Pedonale

- Marciapiedi, continuativi in piazza Libertà, assenti in via Pasi e via Filzi, si segnalano barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi e agli ingressi dei vari edifici;

- 3.1.4- Attraversamenti: con segnaletica orizzontale e verticale in via C. Battisti;

4 - Edificazione esistente:

- indici stereometrici

4.1 - Superficie isolato	mq	4.624	4.3 - indice di copertura isolato	mq/mq	0.33
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	1.519	4.4 - superficie del primo piano	mq	591
4.4 - superficie del primo piano	mq	1.366	4.5 - Indice fondiario isolato	mc/mq	2.26
4.6 - Volume edificato isolato	mc	10.428			

- Le superfici relative al sedime delle chiese e del campanile, pari a mq. 1.086, non sono state conteggiate così come non è stato conteggiato il relativo volume.

5 - PROGETTUALITÀ':

- Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:
particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per i bancali in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente assieme alla canonica e alle facciate delle due chiese prospettanti la Piazza Libertà conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 - NON E' CONSENTITO

- modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 - DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - CONSENTITO

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc.:
- L'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- E' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti.
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9- vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a	0.45	mq/mq
- indice fondiario fino a	2.50	mc/mq

10 - Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N° 4

- comprende via Pasi (trasversale tra via G. Matteotti e via C. Battisti), piazza Vittorio Veneto, piazza Garibaldi, via Bellini, viale Fattori, via G. Matteotti e via C. Battisti.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : locali di interesse pubblico;
P.1° : locali di interesse pubblico
P.2° : locali di interesse pubblico e residenza.

- 1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati isolati:

- 1.3 - Rilevanze architettoniche:

- teatro: edificio di importanza storico-culturale con loggiato aperto, caratterizzato da pilastratura, timpani, archi, cornici modellate, riquadratura delle finestre;
- municipio: rilevante edificio a forma regolare, lapidi marmoree commemorative sulla facciata, balcone sull'ingresso principale, cornici di gronda modellate;
- scuola elementare: pregevole edificio, caratterizzato da muratura a faccia vista, fregi, riquadratura delle forometrie, barbacani in legno, pitture murali nel sottogronda, inserti con piastrelle in ceramica;
- mura di cinta parco R.S.A.: muratura inferiore e pilastri in mattoni pieni intonacati, tra i pilastri sopra la muratura vi è posta una copertina in marmo e a completamento elementi verticali in calcestruzzo;
- mura di cinta scuole elementari: zoccolatura in muratura piena a faccia vista, elementi superiori e cancelli in ferro battuto;

2 - Valore ambientale:

- 2.2 - Verde pubblico:

- parco attrezzato di piazza Garibaldi con panchine e monumento alla memoria in bronzo su basamento marmoreo; valore: non rilevante
- parco con piante di alto fusto all'interno della cancellata della R.S.A., valore: rilevante
- parco attrezzato delle scuole elementari, valore: adeguato

- 2.3 - Marciapiedi:

- piazza Vittorio Veneto: a forma di ferro di cavallo davanti al municipio e isola salva persone prospiciente la via C. Battisti, costituito da mattonelle accostate di calcestruzzo, stato conservazione: scadente;
- piazza Garibaldi: retrostante il municipio in calcestruzzo, stato conservazione: scadente;
- via Pasi: in aderenza al teatro in marmo rosa di Verona, stato conservazione: parte rifatto e parte degradato
- in aderenza della mura di cinta scuola elementare costituita da quadrotti di trachite, stato conservazione: sconnesso;
- via G. Matteotti: su ambo i lati in quadrotti di trachite, stato conservazione: sconnesso.

- 2.4 - Illuminazione:

- piazza Vittorio Veneto: pali rastremati in calcestruzzo, stato conservazione: scadente;
- piazza Garibaldi: fari posizionati sia a terra che alle murature del Municipio, stato conservazione: discreto
- via Bellini: lampade sospese a filo, stato conservazione: scadente;
- via Pasi: lampade sospese a filo in corrispondenza del teatro, stato conservazione: scadente;
- pali rastremati in calcestruzzo nel restante tratto, stato conservazione: scadente;

- 2.5 - Elementi di arredo urbano:

- cestini fissati a pali segnaletici in piazza Vittorio Veneto e piazza Garibaldi,

- panchine nel parco di piazza Garibaldi;
- monumento alla memoria nel parco di piazza Garibaldi;
- plance segnaletica fermata bus in piazza Vittorio Veneto;
- tende alle attività commerciali di angolo nord-est di piazza Vittorio Veneto.

stato di conservazione: non particolarmente rilevante

3 - Accessibilità:

3.1- Veicolare

3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale

Dotazione: sufficiente;

3.1.2 – Parcheggi:

- piazza Vittorio Veneto,

Dotazione: sufficiente;

- piazza Garibaldi,

Dotazione: sufficiente;

- via Pasi in corrispondenza del parco con sottofondo in ghiaia,

Dotazione: sufficiente;

- via Pasi in corrispondenza di fronte plesso scolastico in parcheggio non regolamentato fuori dalla sede viaria;

- via Fattori parcheggio non regolamentato fuori dalla sede viaria tra le alberature;

- via G. Matteotti parcheggio regolamentato su un lato della carreggiata,

Dotazione: insufficiente;

3.1.3 - Pedonale

- Edifici pubblici o interesse pubblico:

- teatro, accessibilità da marciapiede senza particolari barriere architettoniche;

- municipio, è possibile accedere al piano terra senza barriere solo da porta

secondaria retrostante l'edificio mediante scivolo in legno;

- scuola ingressi principali con barriere, ingresso da cortile interno senza barriere;

- palestra accesso con barriera;

Dotazione: complessivamente insufficiente;

- Marciapiedi, non continuativi nelle vie, le

barriere impediscono una accessibilità adeguata

Dotazione: complessivamente insufficiente;

3.1.4 - Attraversamenti: stradali indicati da apposita segnaletica orizzontale e verticale in via Pasi e Matteotti.

4- Edificazione esistente:

- indici stereometrici

4.1 - Superficie isolato mq 11.893

4.2 - Superficie coperta isolato mq 3.322

4.3 - Indice di copertura isolato mq/mq 0.28

5- PROGETTUALITÀ':

- **Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico della via:** il teatro, il municipio e le scuole, per la loro forma e struttura, sono elementi caratterizzanti dell'isolato e ne vincolano l'aspetto architettonico;

- **Grado di trasformabilità dell'isolato:** per una migliore fruibilità e razionalità degli spazi si ipotizza una riprogettazione delle due piazze e del sistema viario ad esse collegato, ed il miglioramento dei percorsi pedonali di via Pasi.

5.1 - Edificio indicato con lettera " c ", su via Pasi in aderenza al teatro Cotogni.

E' ammessa la realizzazione di un edificio per servizi tecnologici del teatro Cotogni.

Dati planivolumetrici:

- superficie massima del nuovo fabbricato 60.00 mq;

- Altezza in gronda non superiore a 4.00 mt.

- Arretramento dal ciglio asfaltato della strada 3.00 mt.

Grado di Protezione: SAA3 per l'area, grado " E " per gli edifici.

Il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente.

ISOLATO N° 5

- su via C. Battisti interseca viale Risorgimento e confinante con via Bellini.

1- Classificazione fabbricati:

1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : commerciali, residenza, direzionale e artigianale;
P.1° : residenza.
P.2° : residenza.

1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati a corte, isolati ed in linea;

1.3 - Rilevanze architettoniche:
- villa Sarti fine ottocento, importante edificio con fregi e modanature, balcone sull'ingresso principale, scala esterna con portico per accesso al piano primo.
Nel cortile interno due fabbricati, ex dipendenze della villa, sono attualmente destinati ad uso residenziale.

2 - Valore ambientale:

2.1 - Verde privato: - ad orto e giardino valore: curato
2.2 - Marciapiede:
- via Bellini in quadrotti di trachite;
- via C. Battisti da un lato in cubetti di porfido, dall'altro in palladiana, il tratto dopo viale Risorgimento è in porfido. stato conservazione: adeguato;
5.2 - Illuminazione:
- via C. Battisti pali rastremati in calcestruzzo, stato conservazione: scadente;
2.4 - Elementi di arredo urbano:
- insegne luminose a muro in via Bellini;
- tende frangisole a calottina in via C. Battisti e via Bellini.

3 - Accessibilità:

3.1 - Veicolare
3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;
3.1.2 - Parcheggi:
- parcheggio regolamentato in via C. Battisti;
- parcheggio nel piazzale privato convenzionato proprietà Cabria; Dotazione: sufficiente;
3.1.3 - Pedonale
- Marciapiedi via C. Battisti, si segnala la presenza di barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi e agli ingressi delle varie attività;
3.1.4- Attraversamenti: assenti.

4 - Edificazione esistente:

- indici stereometrici
4.1 - Superficie isolato mq 9.158
4.2 - Superficie coperta isolato mq 3.321 4.3 - indice di copertura isolato mq/mq 0.36
4.4 - superficie del primo piano mq 2.373 4.5 - Superficie del piano secondo mq 892
4.6 - Volume edificato isolato mc. 18.399 4.7 - Indice fondiario isolato mc/mq 2.01

5 – PROGETTUALITÀ’:

5.1 - Contesto dei fabbricati nell’insieme prospettico delle vie:

particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, inoltre i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per i bancali in marmo rosa ancora originari (soprattutto negli immobili non ristrutturati), per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per gli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

- 5.2- Per migliorare l’aspetto ambientale di una porzione di area scarsamente caratterizzata, edificio segnalato con la lettera “e” (di proprietà Vignoli e Zannini prospettanti Via C.Battisti), si prevede la realizzazione di due porticati, aperti al passaggio pubblico, che potranno essere separati o continui, da realizzare anche autonomamente e che avranno una profondità comprese le strutture portanti di massima di 3.00 mt. Il volume e superficie non saranno conteggiati ai fini edificatori.

6 NON E’ CONSENTITO

- modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l’intonaco finito a bugnato.

7- DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 CONSENTITO

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
 - modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc...:
L’edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l’armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
 - E’ sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti.
 - La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco.
 - Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
 - Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l’adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l’altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
 - Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all’altezza in gronda dell’edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.
- 9 - vista la particolare situazione dell’isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:
- | | | |
|------------------------------|------|-------|
| - indice di copertura fino a | 0.40 | mq/mq |
| - indice fondiario fino a | 2.50 | mc/mq |
- 10 - Anche se la proprietà ha esaurito l’indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo di 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N° 6

- compreso tra via Galileo Galilei e via C. Battisti.

1- Classificazione fabbricati:

1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : direzionale;
P.1° : direzionale e residenziale;
P2° :

1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati isolati;

1.3 - Rilevanze architettoniche:

- Villa Bresciani di epoca settecentesca con annesso fabbricato ex stalla e magazzini.
- Tratto di recinzione originale con pilastri e sovrastanti statue in via Galileo Galilei.

2 - Valore ambientale:

2.1 - Verde privato: - a parco di fronte alla facciata principale; valore: curato.
- a prato con alberi di alto fusto sul retro; valore: suff. curato.
- pozzo con elementi marmorei nel retro della villa Bresciani. valore: suff. curato

2.2 - Marciapiede:

- presente sulla via C. Battisti in palladiana; stato conservazione: sconnesso;
- presente sulla via Galileo Galilei in betonella; stato conservazione: discreto;
- all'interno del parco della villa la viabilità principale è in cubetti di porfido, mentre i percorsi pedonali e il marciapiede del fabbricato in quadretti di porfido. stato conservazione: discreto

2.3 - Illuminazione:

- pali rastremati in calcestruzzo in via Galileo Galilei; stato conservazione: scadente;
- palo rastremato in ferro in via C. Battisti,

2.4 - Elementi di arredo urbano:

- via C. Battisti plancia stradario;
- via Galileo Galilei, inizio, due plance una stradario ed una per pubblicità;
- via Galileo Galilei, di fronte alla mura originaria della villa Bresciani, quattro plance dei partiti e due pubblicitarie

3 - Accessibilità:

3.3 - Veicolare

3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale

Dotazione: sufficiente;

3.1.2 - Parcheggi:

- parcheggio regolamentato in via C. Battisti;
- parcheggio non regolamentato su spazio privato davanti e nel retro della villa Bresciani;

3.1.3 - Pedonale

- marciapiedi di via C. Battisti senza punti di superamento delle barriere architettoniche;
- marciapiedi di via Galilei con unico punto di superamento delle barriere architettoniche;

3.1.4 - Attraversamenti : segnalati solo orizzontalmente in via G. Galilei e via C. Battisti.

4 - **Edificazione esistente:**

- indici stereometrici		
4.1 - Superficie isolato	mq	5.088
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	975
4.3 - indice di copertura isolato	mq/mq	0.19

5 - **PROGETTUALITÀ**:

Particolare riguardo rivestono le aree di pertinenza dell'ottocentesca Villa Bresciani . Il criterio che dovrà essere seguito nella progettazione consisterà nella rimozione della recinzione prospiciente Via G. Galilei e Via C. Battisti e nel ridisegno funzionale dell'area antistante il fabbricato , con razionalizzazione dei percorsi al fine di una maggiore fruibilità pubblica dello spazio.

Per quanto attiene l'area retrostante la villa , salvaguardando comunque le essenze arboree esistenti, se ne prospetta l'eventuale destinazione a parcheggio.



WWW.COMUNE.CASTELMARTÈ.RO.IT

ISOLATO N° 7

Compreso tra vicolo Sant'Anna , via C. Battisti, via Galileo Galilei e via Nazario Sauro.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : commerciale, direzionale oltre a residenziale e artigianale;
P.1° : residenziale e direzionale;
P2° : residenza.
- 1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati a corte ed in linea;
- 1.3 - Rilevanze architettoniche:
- palazzo dominante in angolo tra via Sant'Anna e via Battisti, con forometrie del primo e secondo piano definite da lesene e timpano superiore oltre a modanature e cornici di gronda sagomate;
- 1.4 - la maggior parte degli edifici ha subito massicci interventi di ristrutturazione.

2- Valore ambientale:

- 2.1 - Verde privato: - ad orto e giardino valore: curato.
- 2.2 - Marciapiede:
- in via Nazario Sauro da un lato si ha rispettivamente sia cemento, che "betonella" che palladiana, mentre dall'altro lato solo in "betonella".
- la piazzetta Ragazzi è pavimentata in "betonella", mentre il porticato è lastricato in marmo.
- in via C. Battisti e via Galileo Galilei i marciapiedi sono stati realizzati con quadrotti di "betonella a due colori. stato conservazione: in generale discreto.
- 2.3 - Illuminazione:
- lampade sospese a filo in via C. Battisti e Nazario Sauro;
- pali in acciaio con apparecchio illuminante a fungo in via Galilei di fronte al bar;
- apparecchi illuminanti sferici sostenuti da mensole a muro, nell'aiuola centrale uno stelo in ferro sostiene più elementi sferici.(via N. Sauro)
- 2.4 - Elementi di arredo urbano:
- tende a sbraccio e a calottina in via C. Battisti;
- tenda a calotta in via Galilei;
- insegna a muro della banca sia su C. Battisti che via Galilei;
- cestino raccogli carta in via C. Battisti.

3 - Accessibilità:

- 3.1 - Veicolare
- 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;
- 3.1.2 - Parcheggi:
- parcheggio regolamentato in piazzetta Ragazzi e via N. Sauro;
- 3.1.3 - Pedonale
- marciapiedi di via C. Battisti e Galilei con punti di superamento delle barriere architettoniche;
- barriera che costituisce difficoltà all'accesso al piazzale sia davanti agli edifici della Camera del lavoro che alla piazzetta Ragazzi.
- area sconnessa di fronte al bar di via Galilei.
- 3.1.4 - Attraversamenti: segnalati orizzontalmente e verticalmente in via C. Battisti e solamente orizzontalmente in via Galileo Galilei.

4 Edificazione esistente:

- indici stereometrici
- | | | | | |
|----------------------------------|----|-------|------------------------------------|------------|
| 4.1 - Superficie isolato | mq | 6.742 | | |
| 4.2 - Superficie coperta isolato | mq | 4.096 | 4.3 - indice di copertura isolato | mq/mq 0.61 |
| 4.4 - superficie del primo piano | mq | 3.831 | 4.5 - Superficie del piano secondo | mq 1.049 |

4.4 - Volume edificato isolato mc 26.928 4.5 - Indice fondiario isolato mc/mq 3.99

5 **PROGETTUALITÀ**':

5.1 Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:
particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, alcuni edifici con bancali in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 **NON E' CONSENTITO**

modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 **DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI**

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 **CONSENTITO**

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc.:
- L'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- E' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti.
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o di Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9 vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a 0.60 mq/mq
- indice fondiario fino a 3.50 mc/mq

10 Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N° 8

Compreso tra via Argine Po, via C. Battisti e vicolo S. Anna.

1- **Classificazione fabbricati:**

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. :residenza oltre ad attività commerciale e artigianali;
P.1° : residenza;
P2° : residenza.

1.2 Tipologie edilizie: Fabbricati isolati, a corte ed in linea;

1.3 - Rilevanze architettoniche:

- fine della via C. Battisti in prossimità dell'argine Po separate dalla via Oberdan due edifici isolati:
 - villa Ada, presumibilmente fine '800 con alcuni elementi architettonici in stile Liberty, inserita in un parco con piante d'alto fusto di pregio;
 - dall'altro lato della via casa Vincenzi con facciata prospettante C. Battisti decorata con fregi, modanature, paraste, balconcino semicircolare stile caratteristico di inizio '900.
- Sulla stessa via si evidenziano altri due edifici anch'essi con fregi, modanature (casa Anderlini, e casa Gallerani), la casa Anderlini con balconcino in calcestruzzo sull'ingresso principale, lesene agli angoli, barbacani che sostengono la cornice di gronda, paramento esterno finito ad intonaco bugnato in corrispondenza al piano terra, stessa finitura anche per la casa Gallerani oltre a finestre riquadrate con architravi aggettanti e riquadrature con rettangoli inseriti sotto i bancali.

2 - **Valore ambientale:**

- 2.1 - Verde privato:
- ad orto e giardino valore: curato. Risultano di particolare pregio, per dimensioni e qualità, le essenze arboree nei giardini di villa Ada e casa Vincenzi
- 2.2 - Marciapiede: presente sulla via C. Battisti dall'inizio di via Oberdan a vicolo Sant'Anna. Realizzato parte in cemento e quadroni di marmo, parte in palladiana e parte con soli quadroni di marmo rosa. stato conservazione: il tratto in cemento e marmo è particolarmente sconnesso.
- 2.4 - Illuminazione:
- lampade sospese a filo via C. Battisti
- pali rastremati in calcestruzzo stato conservazione: scadente
- 2.5 - Elementi di arredo urbano:

3- **Accessibilità:**

- 3.1 - Veicolare
- 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;
- 3.1.2 - Parcheggi:
- parcheggio non regolamentato in via Oberdan;
- parcheggio regolamentato in via C. Battisti;
- 3.1.3 - Pedonale
- marciapiedi assenti in via Oberdan;
- si segnalano barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi, agli ingressi delle abitazioni e delle attività di via C. Battisti;
- 3.1.4 - Attraversamenti: segnalato orizzontalmente e verticalmente in prossimità dell'incrocio con via Sant'Anna.

4 - **Edificazione esistente:**

- indici stereometrici
- | | | | | | |
|----------------------------------|----|--------|-----------------------------------|-------|-------|
| 4.1 - Superficie isolato | mq | 12.070 | | | |
| 4.2 - Superficie coperta isolato | mq | 3.282 | 4.3 - indice di copertura isolato | mq/mq | 0.27 |
| 4.4 - superficie del primo piano | mq | 2.836 | 4.5- Superficie del piano secondo | mq | 1.252 |
| 4.6 - Volume edificato isolato | mc | 22.110 | 4.7- Indice fondiario isolato | mc/mq | 1.83 |

5 - **PROGETTUALITÀ:**

Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:
particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per alcuni fabbricati con bancali in marmo rosa ancora

originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 - **NON E' CONSENTITO**

modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 - **DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI**

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - **CONSENTITO**

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc.:
- l'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti;
- è sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti;
- la finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco;
- per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o di Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9 - vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a 0.30 mq/mq
- indice fondiario fino a 2.00 mc/mq

10 - nel lotto indicato con lettera " b ", contiguo a "villa Ada" è possibile l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici planivolumetrici:

- superficie lotto c.a. 555 mq;
- superficie massima copribile 270 mq.
- volume massimo consentito 1.200 mc. determinati all'intradosso dell'ultimo solaio;
- Distanza dai confini 5.00 mt.
- Distanza dai fabbricati 10.00 mt. o in aderenza.
- Numero di piani fuori terra n° 2.
- Quota di riferimento marciapiedi di villa Ada, da detta quota il pavimento di primo piano sarà non superiore a un metro e la gronda a 7.50 metri.

Grado di Protezione: SAA3 per l'area e G per l'edificio.

La concessione è vincolata alla presentazione di planivolumetrico con indicazione degli accessi, dei posti auto, della piantumazione (si deve prevedere uno "schermo" protettivo verso l'arginatura), dei materiali di finitura degli edifici e della pavimentazione esterna.

Nel caso di costruzione in aderenza, il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente, attraverso una tipologia che tenga conto degli elementi architettonici nonché dei caratteri compositivi dominanti di "Villa Ada".

11- Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito per un massimo di 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano

ISOLATO N° 9

Compreso tra Piazza Libertà, via C. Battisti, via Ferrari.

1- Classificazione fabbricati:

- 1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : commerciali, direzionale, attività produttiva oltre alla residenza;
P.1° : residenza.
P.2° : residenza.
- 1.2- Tipologie edilizie: Fabbricati a corte aperta e chiusa;
- 1.3- Rilevanze architettoniche:
- la cortina di fabbricati attestata su Piazza Libertà si presenta con tre edifici a tre piani, con profilo altimetrico disomogeneo, essa è caratterizzata alla base da un porticato ad archi ed architravi e da facciate improntate a un disegno architettonico di stile ottocentesco. Molti edifici della cortina presentano lesene, cornici di gronda sagomate, riquadratura aggettante delle forometrie, marcapiani in rilievo e due balconi marmorei di limitate dimensioni con ringhiere in ferro battuto (edifici Tasselli e Bulgarelli). Nessun edificio è predominante stilisticamente, è la cortina nel suo insieme ad imprimere la particolare valenza architettonica. Recenti interventi di ristrutturazione hanno modificato i caratteri stilistici di alcuni edifici,
 - il porticato è formato da colonne cilindriche e quadrate con basamento e capitello, alcune in marmo, altre in mattoni intonacate ed altre ancora in calcestruzzo ed intonacate. Il porticato, con la sua pilastratura i sovrastanti architravi ed archi, caratterizza architettonicamente la piazza. La pavimentazione del porticato è prevalentemente in calcestruzzo rullato, ad eccezione di alcuni interventi in cui è stato sostituito con marmo di Verona, in uno di questi interventi si è utilizzata una tonalità diversa da quella chiara dell'esistente marciapiede.
 - la via Ferrari è caratterizzata da una serie di fabbricati con valenza architettonica minore, tuttavia importanti nel loro insieme per la testimonianza storica che ricoprono e per la presenza di alcuni elementi caratteristici, come alcuni sottopassaggi che collegano la Via Ferrari con le corti interne e anche Piazza Libertà. .

2- Valore ambientale:

- 2.1 - Verde privato: - ad orto e giardino valore: parte curato e parte incolto negli edifici disabitati
- 2.2- Marciapiede:
- piazza Libertà : in marmo rosa di Verona; stato conservazione: a tratti sconnesso;
- 2 via Ferrari e C. Battisti : presente solo in piccoli tratti e in calcestruzzo stato conservazione: materiale inadeguato
- 2.3- Illuminazione:
- piazza Libertà', palo artistico in ghisa stato conservazione: buono;
- via Ferrari e C. Battisti lampade sospese a filo
- 2.4 - Elementi di arredo urbano:
Piazza Libertà :
- insegne luminose a bandiera per un' attività commerciale ;
- insegna a muro per altre attività commerciali ;
- tende frangisole a capottina per un' attività commerciale, e inclinata con sostegni per quella del ristorante .
- presenza di una cabina telefonica;

3. - Accessibilità:

- 3.1 Veicolare
- 3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;
- 3.1.2 - Parcheggi:
- parcheggio non regolamentato in via Ferrari;
- parcheggio segnalato su Piazza Libertà; Dotazione: sufficiente;
- 3.1.3 - Pedonale
- Marciapiedi, continuativi in piazza Libertà, assenti in via Ferrari e Via C. Battisti;
- si segnalano barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi e agli ingressi delle varie attività;
- 3.1.4- Attraversamenti: con segnaletica orizzontale e verticale in via C. Battisti e piazza Libertà

4- **Edificazione esistente:**

- indici stereometrici

4.1 - Superficie isolato	mq	10.673	4.3- indice di copertura isolato	mq/mq	0.610
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	6.509	4.5 -Superficie del piano secondo	mq	2.854
4.4 - superficie del primo piano	mq	5.651	4.7- Indice fondiario isolato	mc/mq	4.22
4.6 - Volume edificato isolato	mc	45.036			

5 - **PROGETTUALITÀ':**

Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:

particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per alcuni fabbricati i bancali sono in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 - **NON E' CONSENTITO**

modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 - **DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI**

gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - **CONSENTITO**

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc.:
- l'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- e' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti.
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o di Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.
- Distanza minima fra i fabbricati, la distanza tra fabbricati può essere ridotta a mt. 6.00 e comunque non inferiore all'altezza in gronda dell'edificio prospiciente, qualora le pareti prospettanti non siano finestrate.

9 - vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a 0,60 mq/mq
- indice fondiario fino a 4.00 mc/mq

10 - Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo di 25mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

ISOLATO N° 10

Compreso tra via Ferrari, via C. Battisti e Argine Po.

1- Classificazione fabbricati:

1.1 - Destinazione prevalente: P.T. : attività artigianali oltre alla residenza;
P.1° : residenza.

1.2 - Tipologie edilizie: Fabbricati isolati e in linea;

1.3 - Rilevanze architettoniche:

- Presenza di un fabbricato a destinazione artigianale con caratteristiche costruttive tipiche di fine "Ottocento", con copertura a falde multiple sorretta da capriate lignee e struttura muraria in mattoni pieni a faccia vista .
- In prossimità dell'unghia arginale sono stati realizzati edifici di scarsa rilevanza architettonica.
- Presenza di un capitello votivo sullo spigolo dell'ultimo edificio di C.Battisti prospettante l'argine del Po.

2- Valore ambientale:

2.1 - Verde privato:
- ad orto e giardino valore: parte curato e parte incolto negli edifici disabitati o non utilizzati.

2.2 - Marciapiede:
- Presente solo in Via C. Battisti , di dimensioni inadeguate ed in calcestruzzo. stato conservazione: discreto

2.3 - Illuminazione:
- Lampade sospese a filo stato conservazione: discreto
- pali rastremati in calcestruzzo

2.4 - Elementi di arredo urbano:

3 - Accessibilità:

3.1 - Veicolare

3.1.1 - Strade asfaltate a scorrimento normale Dotazione: sufficiente;

3.1.2 - Parcheggi:

- parcheggio non regolamentato in via Ferrari;

3.1.3 - Pedonale

- assenti in via Ferrari e parziali in Via C. Battisti;
- si segnalano barriere che impediscono una agevole accessibilità ai marciapiedi e agli ingressi delle abitazioni;

3.1.4 - Attraversamenti: assenti.

4 - Edificazione esistente:

- indici stereometrici

4.1 - Superficie isolato	mq	8.553			
4.2 - Superficie coperta isolato	mq	3.569	4.3 - indice di copertura isolato	mq/mq	0.417
4.4 - superficie del primo piano	mq	1.377	4.5 - Superficie del piano secondo	mq	355
4.6 - Volume edificato isolato	mc	18.300	4.7 - Indice fondiario isolato	mc/mq	2.14

5 - **PROGETTUALITÀ':**

Contesto dei fabbricati nell'insieme prospettico delle vie:
particolare rilievo architettonico rivestono i profili degli edifici in riferimento alle loro diverse altezze, i fabbricati si caratterizzano per le cornici sagomate, per i bancali in marmo rosa ancora originari soprattutto negli immobili non ristrutturati, per la particolare scansione delle forometrie rettangolari, per la maggior parte degli infissi a due ante in legno, aspetti che complessivamente conferiscono tipicità alle cortine prospettiche.

6 - **NON E' CONSENTITO**

- modificare o eliminare: porticati, colonne o pilastri, architravi, modanature di marcapiani, cornici di gronda, riquadrature di forometrie esistenti, nonché l'intonaco finito a bugnato.

7 - **DEVONO ESSERE RECUPERATI E RIPROPOSTI**

- gli elementi originari quali: bancali in marmo, inferriate, infissi esterni, balconi e terrazze, ringhiere.

8 - **CONSENTITO**

- modificare la quota di imposta delle forometrie con variazione massima di 20 cm;
- modificare le dimensioni in larghezza massimo 10 cm, ed in altezza massimo 20 cm delle aperture; queste modifiche possono essere realizzate negli edifici privi di caratteristiche architettoniche di pregio, quali riquadratura delle finestre, marcapiani sagomati, lesene, lapidi marmoree... ecc...:
- L'edificio in fase di progettazione dovrà essere confrontato con quelli attigui evidenziando le quote di imposta delle forometrie e le dimensioni delle medesime, le variazioni ammesse dovranno in ogni caso salvaguardare l'armonia, le proporzioni e i caratteri dei prospetti esistenti.
- E' sempre possibile la riduzione delle grandi aperture di piano terra (vetrine), delle cortine stradali, riproducendo aperture delle dimensioni delle finestre esistenti nella facciata o nei fabbricati prospicienti.
- La finitura dei paramenti esterni dovrà essere ad intonaco.
- Per edifici privi di caratteristiche architettoniche è consentita la zoccolatura delle murature, riquadratura delle finestre, con materiale lapideo chiaro (pietra di Verona o Vicenza chiare), zoccolature con una altezza massima dal marciapiede di 100 cm., riquadratura con fasce della larghezza massima di cm 16 e profondità massima di 6 cm.
- Per gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione con rilevanti modifiche dei rapporti dimensionali delle forometrie, in caso di ristrutturazione della facciata si prescrive l'adeguamento delle forometrie a quelle degli edifici originari adiacenti o comunque nel rispetto del rapporto tra l'altezza e la larghezza della finestra compreso tra 1,50 ed 1,80.

9 - vista la particolare situazione dell'isolato, la frammentazione delle proprietà, le esigenze abitative dei residenti, la necessità di servizi, sono consentiti i seguenti indici massimi:

- indice di copertura fino a	0,40 mq/mq
- indice fondiario fino a	2,50 mc/mq

10 - Edificio indicato con lettera " a ", cortile interno di via C. Battisti, è ammessa l'ampliamento dell'edificio esistente con i seguenti indici planivolumetrici:

- superficie massima dell'ampliamento	30.00 mq;
- Altezza in gronda non superiore a	3.20 mt.
- Distanza dei fabbricati non inferiore a	8.00 mt

Grado di Protezione: SAA3 per l'area, mentre per gli edifici " E ".

Il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente.

11 - Anche se la proprietà ha esaurito l'indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo di 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano.

Art. 32 – VIABILITA'

CLASSIFICAZIONE:

- Strade principali:
 - via C. Battisti;
 - via G. Matteotti;
 - via Galileo Galilei;
 - Piazza Libertà.
- Strade secondarie:
 - via Pasi;
 - via Ferrari;
 - via G. Oberdan.
- Traverse:
 - via Bellini;
 - S. Anna;
 - via Nazario Sauro;
 - viale Fattori.
- Strada panoramica:
 - strada argine Po.
- Piazze:
 - Piazza Libertà;
 - Piazza Garibaldi;
 - Piazza Vittorio Veneto;
 - Piazzetta Avis;
 - Piazzetta Ragazzi.

RILEVANZE ARCHITETTONICHE:

- Piazzetta Avis: la loggia del teatro Cotogni, la struttura marmorea della fontana e la pavimentazione in acciottolato, costituiscono un insieme architettonico di pregio;
- Piazza Libertà: la pianta a forma trapezoidale, i porticati laterali e le cortine dei fabbricati rendono immagini diverse a seconda dell'angolo prospettico di osservazione, particolarmente rilevante dalla sommità arginale.

VALORE AMBIENTALE:

Arginatura del fiume Po: strada panoramica sopraelevata che consente di ammirare la composizione architettonica dell'abitato, in particolare le diverse quote dei tetti, le facciate dei fabbricati predominanti quello della chiesa e dall'altra lato il corso del fiume Po.

PERCORRIBILITA'

La viabilità nel suo complesso è scorrevole in via Pasi, via Galilei, via Marconi, Piazza Libertà e via C. Battisti limitata al tratto tra via Risorgimento a vicolo S. Anna.

Più difficoltoso il traffico in via Ferrari e in via C. Battisti tratto tra vicolo S. Anna a via Oberdan.

Nel giorno di mercato, la particolare predisposizione delle bancarelle preclude il collegamento tra via C. Battisti e via Matteotti.

NODI E PUNTI DI CONFLITTO:

- La presenza delle scuole di primo e secondo grado in via G. Matteotti, con la relativa popolazione scolastica, crea nell'orario di ingresso e di uscita una particolare situazione di traffico veicolare e ciclabile in via G. Matteotti, via Pasi ed incrocio tra via Pasi – C. Battisti e via Galileo Galilei;
- Traffico veicolare interrotto su via C. Battisti in corrispondenza di via Risorgimento in occasione del mercato settimanale;
- restringimento della carreggiata sulla via C. Battisti tra Piazza Libertà e via Ferrari per la presenza di parcheggio laterale;
- le ridotte dimensioni della carreggiata e delle banchine laterali rendono il traffico difficoltoso in via Ferrari soprattutto incrociando macchine ferme in sosta.

MARCIAPIEDI

I tratti di strada definiti da marciapiedi riguardano:

- via C. Battisti: su entrambi i lati su tutta la via, ad esclusione dei tratti tra via Ferrari e Piazza Libertà e tra via Oberdan e la rampa arginale nei quali il marciapiede vi è su un solo lato;
materiali: palladiana, porfido in cubetti, masselli in calcestruzzo colorato e calcestruzzo stagiato;
- via Bellini: da un solo lato, dalla parte degli edifici ad uso abitazione e negozi;
materiali: trachite e calcestruzzo stagiato;
- via Pasi: per un tratto in aderenza al teatro e al cortile parrocchiale e più oltre in aderenza alla mura di cinta delle scuole elementari;
materiali: pietra di Verona chiara, calcestruzzo e trachite;
- via Galileo Galilei: da ambo i lati;
materiali: masselli in calcestruzzo in quadretti colorati;
- via Nazario Sauro: su ambo i lati;
materiali: Palladiana, calcestruzzo stagiato, masselli in calcestruzzo;
- vicolo S. Anna: a tratti e di limitate dimensioni;
materiali: calcestruzzo stagiato e mattoni pieni in laterizio;
- via Guglielmo Oberdan: non vi sono marciapiedi;
- via Ferrari: a tratti e di limitate dimensioni;
materiali: calcestruzzo stagiato;

- Piazza Libertà: su ambo i lati;
materiali: pietra rosa di Verona chiaro, in mattoni pieni disposti a costa per una striscia davanti all'edificio Condominio Bentivoglio a casa Zannini e davanti alla canonica, lastre in trachite sono posizionate in corrispondenza delle intersezioni con le vie pubbliche e nella definizione di un passo carraio;
- via G. Matteotti: su ambo i lati;
materiali: a partire dalla Piazza Libertà è da un solo lato in trachite, mentre dall'altro lato è realizzato a tratti in calcestruzzo stagiato, oltre la via Pasi il viale è alberato con marciapiedi da ambo i lati in trachite;
- viale Fattori: alberato con banchina erbosa senza marciapiedi;
- via Fabio Filzi: a tratti e di limitate dimensioni;
materiali: calcestruzzo stagiato.

PIAZZE

- Piazza Libertà: pavimentazione in asfalto;
- Piazza Vittorio Veneto: rispetto alla sede viaria è definita da marciapiedi realizzati in quadrotti di calcestruzzo, la pavimentazione è in asfalto;
- Piazzetta Ragazzi: di recente realizzazione, ha pavimentazione in masselli di calcestruzzo;
- Piazzetta Avis: di forma triangolare con elemento architettonico centrale, fontana, la pavimentazione è in ciottolo lavato.

ILLUMINAZIONE:

Pali artistici in ghisa nella Piazza Libertà, nelle altre vie si hanno prevalentemente lampade sospese a filo oppure pali rastremati in calcestruzzo.

PROGETTUALITA'

I dati emersi dall'analisi degli isolati ed alcune considerazioni di carattere generale sull'utilizzo delle aree pubbliche o di interesse pubblico del Piano Particolareggiato, fanno emergere necessità di una razionalizzazione ed incremento qualitativo e quantitativo della rete viaria veicolare, pedonale, ciclabile e delle aree a parcheggio.

Tali necessità possono così essere riassunte :

STRADE

- Prolungamento di via Bellini, secondo il vecchio tracciato, collegando via C. Battisti con via Pasi, anche nell'ipotesi di transito a senso unico.
- Revisione del parcheggio di via C. Battisti dall'incrocio con Piazza Libertà a quello con via Ferrari.

- Progettazione dei percorsi pedonali e del sistema di parcheggio in via Matteotti, via Pasi e viale Fattori.
- Riprogettazione di Piazza Vittorio Veneto e Piazza Garibaldi, con riorganizzazione delle aree di sosta, a verde e di svago.
- Nell'ipotesi di ripavimentazione di Piazza Libert :
 - si indica l'utilizzo dei seguenti materiali:
 - porfido in cubetti, in lastre e/o in ciottolo; non si esclude l'utilizzo dell'asfalto nei percorsi veicolari;
 - si ipotizza l'eliminazione del parcheggio nella fascia centrale della Piazza per migliorarne l'aspetto architettonico.
- Nell'ipotesi di riprogettazione degli spazi a verde di villa Bresciani, si ritiene utile l'allargamento della sede stradale e dei relativi marciapiedi di via Galilei nell'intersezione con via C. Battisti.
- La progettualit  del piano in ordine alle carenze delle aree a parcheggio individua quattro zone principali ove collocare le aree di sosta:
 - 1 – area a verde compresa tra l'unghia arginale ed il quartiere Matteotti, accessibile da via E. Montale.
I materiali che vengono prescritti per questa zona sono elementi prefabbricati in calcestruzzo a tessitura aperta rasata con terreno vegetale per la crescita del tappeto erboso.
 - 2 - particolare rilievo riveste l'ipotizzato parcheggio di piazza Garibaldi, sia per le dimensioni sia per la sua posizione centrale.
 - 3 - Considerata la carenza degli spazi organizzati a parcheggio, soprattutto evidenziata in occasione del settimanale mercato, delle fiere ed in genere nelle altre manifestazioni, si ipotizza di attrezzare allo scopo, il primo ripiano della sagoma arginale con accessi da via C. Battisti e da via Ferrari.
I materiali che vengono prescritti per questa zona sono elementi prefabbricati in calcestruzzo a tessitura aperta rasata con terreno vegetale per la crescita del tappeto erboso.

- MARCIAPIEDI

Il ripristino dei marciapiedi esistenti, in alcune zone, dovr  essere realizzato utilizzando gli stessi materiali originari: pietra rosa di Verona per Piazza Libert  o i mattoni di laterizio posti in opera "a costa", la trachite per Via Matteotti .

Per il rifacimento o la progettazione ex novo dei marciapiedi si dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- Via Matteotti e Via Pasi : Trachite grigio scuro;
- Via C. Battisti , G. Galilei , N. Sauro , S. Anna , G. Oberdan e , Ferrari : porfido a cubetti posato " a coda di pavone".

Tutti i marciapiedi devono comunque essere realizzati in modo tale da consentire l'accessibilità ai sensi della L.13/89 per il superamento della barriere architettoniche.

PISTA CICLO PEDONALE

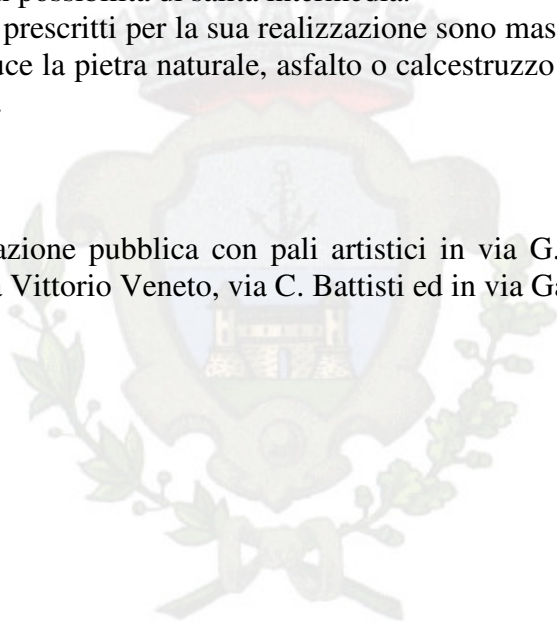
Per la riqualificazione dell'aspetto paesaggistico ed ambientale, si ritiene indispensabile realizzare un sistema viario ciclo – pedonale di collegamento tra l'abitato e l'arginatura del fiume Po.

Come indicato nella tavola di progetto la pista dovrà collegare via C. Battisti, Piazza Libertà in corrispondenza della rampa di accesso alla sommità arginale, continuando fino a via S. Martino con possibilità di salita intermedia.

I materiali che vengono prescritti per la sua realizzazione sono masselli autobloccanti in calcestruzzo che riproduce la pietra naturale, asfalto o calcestruzzo stampato e colorato, porfido o pietre naturali.

ILLUMINAZIONE

Estensione dell'illuminazione pubblica con pali artistici in via G. Matteotti, via Pasi, Piazza Garibaldi, Piazza Vittorio Veneto, via C. Battisti ed in via Galileo Galilei.



PARTE IX^a DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33 - ECCEZIONI

Pur nel rispetto dei caratteri formali della zona e rimanendo inalterati i vincoli di salvaguardia sia per le aree che per i fabbricati, sono ammesse, per le unità minime di intervento individuate nelle tavole nn. 2 – 3 – 4 dello Stato di Fatto, deroghe come sotto precisato:

- **Isolato 2 unità minime n° 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 – 67, (lettera d) tav. n° 7 e 8.**

Lotto indicato con lettera “ d “, angolo via Pasi, via G. Matteotti, è ammessa la ricomposizione architettonica e volumetrica dell’edificio.

Indici planivolumetrici:

- superficie lotto c.a. 1.100 mq;
- superficie massima copribile 550 mq.
- Distanza dai fabbricati 10.00 mt. o in aderenza.
- Numero di piani fuori terra n° 2.
- Larghezza utile interna libera del porticato 2.00 mt.
- Distanza dai confini in direzione di via G. Matteotti 6.00 mt.
- Distanza dai confini in direzione di via Pasi, si mantiene lo stato attuale (in confine);
- Quota di riferimento marciapiedi/nastro stradale attuali, il porticato sarà alla stessa quota del marciapiede o superiore di non oltre 15 cm, in ogni caso dovrà essere rispettata la normativa per l’eliminazione delle barriere architettoniche.
- Altezza in gronda non superiore a quella del fabbricato d’angolo da conservare.

Grado di Protezione: SAA3 per l’area, mentre per gli edifici i gradi di protezione vengono distinti con lettera “ D “ per quello d’angolo e con lettera “ E “ per le ali laterali.

La concessione è vincolata alla presentazione di planivolumetrico con indicazione degli accessi, dei posti auto, della piantumazione dei materiali di finitura degli edifici e della pavimentazione esterna.

Nel caso di costruzione in aderenza, il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente, attraverso una tipologia che tenga conto degli elementi architettonici nonché dei caratteri compositivi dominanti dell’intorno.

Il porticato: la progettazione del porticato (indicazione tavola n° 7, P.P.) si uniformerà alle tipologie dei porticati di Piazza Libertà.

L’ala di fabbricato di via G. Matteotti dovrà avere una altezza in gronda inferiore di almeno 30 cm. rispetto a quella del fabbricato d’angolo.

L'ala di fabbricato di via Pasi dovrà avere altezze in gronda sfalsate. La porzione in aderenza a quello d'angolo dovrà avere l'altezza in gronda inferiore di almeno 30 cm. rispetto allo stesso.

- Isolato 4 unità minima n° 158 (lettera c) tavole n° 7 e 8.

Edificio indicato con lettera “c”, su via Pasi in aderenza al teatro Cotogni. E' ammessa la realizzazione di un edificio per servizi tecnologici del teatro Cotogni.

Indici planivolumetrici:

- superficie massima del nuovo fabbricato 60.00 mq;
- Altezza in gronda non superiore a 4.00 mt.
- Arretramento dal ciglio asfaltato della strada 3.00 mt.

Grado di Protezione: SAA3 per l'area, mentre per gli edifici “E”.

Il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente.

- Isolato 5 (lettera e) tavola n° 8

Edificio segnalato con la lettera “e” (di proprietà Vignoli e Zannini prospettanti Via C.Battisti), si prevede la realizzazione di due porticati, aperti al passaggio pubblico, che potranno essere separati o continui, da realizzare anche autonomamente e che avranno una profondità di massima di 3.00 mt. Il volume e superficie non saranno conteggiati ai fini edificatori.

- Isolato 8 unità minima n° 354 lettera b tavola n° 8.

Lotto indicato con lettera “b”, contiguo a “villa Ada”.

Indici planivolumetrici:

- superficie lotto c.a. 555 mq;
- superficie massima copribile 270 mq.
- volume massimo consentito 1.200 mc. determinati all'intradosso dell'ultimo piano;
- Distanza dai confini 5.00 mt.
- Distanza dai fabbricati 10.00 mt. o in aderenza.
- Numero di piani fuori terra n° 2.
- Quota di riferimento marciapiedi di villa Ada, da detta quota il pavimento di primo piano sarà non superiore a un metro e la gronda a 7.50 metri.

- Grado di Protezione: SAA3 per l'area e G per l'edificio.

La concessione è vincolata alla presentazione di planivolumetrico con indicazione degli accessi, dei posti auto, della piantumazione (si deve prevedere uno “schermo” protettivo verso l'arginatura), dei materiali di finitura degli edifici e della pavimentazione esterna.

Nel caso di costruzione in aderenza , il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente, attraverso una tipologia che tenga conto degli elementi architettonici nonché dei caratteri compositivi dominanti di “Villa Ada”.

- Isolato 10 unità minime n° 384 – 385, (lettera a) tavole n° 7 e 8.

Edificio indicato con lettera “ a “, cortile interno di via C. Battisti.

E’ ammessa l’ampliamento di un edificio esistente.

Indici planivolumetrici:

- superficie massima dell’ampliamento	30.00	mq;
- Altezza in gronda non superiore a	3.20	mt.
- Distanza dei fabbricati non inferiore a	8.00	mt

Grado di Protezione: SAA3 per l’area, mentre per gli edifici “ E “.

Il nuovo edificio si dovrà conformare armonicamente con quello esistente.

Anche se la proprietà ha esaurito l’indice fondiario a disposizione è possibile realizzare locali ad uso servizi: bagni, centrali termiche, ascensori, utilizzando un volume eccedente il consentito fino ad un massimo di 25 mc., comunque nel rispetto delle norme del piano

Art. 34 - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico edilizia vigente che risulti in contrasto con il presente Piano Particolareggiato, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme della presente variante al Piano Particolareggiato.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Particolareggiato adottato, sono sospese in attesa dell’approvazione di quest’ultimo.

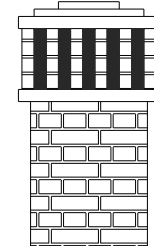
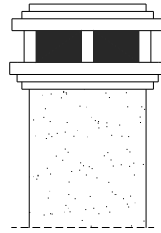
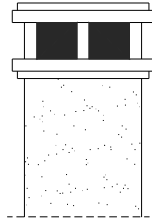
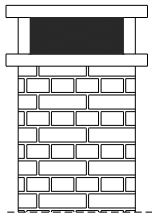
Art. 35 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non disciplinato dal presente Piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti norme e disposizioni comunali.

Castelmasa maggio 2002

ABACO DEI CAMINI

COPERCHIO PIANO



Materiali :
mattoni a faccia vista,
muratura intonacata e tinteggiata,
coppi in cotto, collarini in muratura
a faccia vista o in marmo

Dimensioni :
Sezione max. : cm. 60 x 75
Altezza Max. : cm. 150

COPERCHIO A PENDENZA

