

Comune di Adria

Provincia di Rovigo

PIANO REGOLATORE GENERALE *Centri storici del Comune*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI

Prof. Arch. Roberto Sordina -
Venezia Prof. Arch. Eugenio
Vassallo-Venezia

con la collaborazione

Dr. Arch. Erica Zennaro
Dirigente del Settore Territorio
Dr. Arch. Maurizio Callegari

TITOLO I: GENERALITÀ.....	3
art. 1 Oggetto della normative	3
art. 2 Elaborati di cui alla presente Variante al P.R.G.	3
art. 3 Grado di protezione	4
TITOLO II: CATEGORIE DI INTERVENTO	4
art. 4 Categorie di intervento	4
TITOLO III: DEFINIZIONI e CONTENUTI	5
art. 5 Manutenzione ordinaria	5
art. 6 Manutenzione straordinaria	6
art. 7 Restauro conservativo	7
art. 8 Ripristino	8
art. 9 Ristrutturazione	9
art. 10 Demolizione con ricostruzione	10
art. 11 Demolizione senza ricostruzione	11
art. 12 Nuova edificazione	11
art. 13 Aree Progetto	12
TITOLO IV: MODALITA' DI ATTUAZIONE	13
art. 14 Unità minime di intervento	13
art. 15 Destinazioni d'uso	13
art. 16 Elaborati di progetti	13
art. 17 Aree a giardino privato esistenti	15
art. 18 Aree a cortile private	15
art. 19 Recinzioni	15
art. 20 Tende, targhe, scritte, insegne	16
art. 21 Cambiamento del grado di protezione	16
Art. 22 Interventi in corso di attuazione	16
Art. 23 Norme regolamentari	16
AREE PROGETTO scala 1:500	19
art. 13 Aree Progetto	19

TITOLI:GENERALITÀ

art. 1 Oggetto della normative

La presente normativa disciplina, unitamente agli elaborati di cui all'articolo seguente, l'attività urbanistico-edilizia all'interno delle aree classificate Z.T.O. "A" dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Adria.

art. 2 Elaborati di cui alla presente Variante al P.R.G.

Gli elaborati di seguito descritti sono parte integrante della Variante Generale al P.R.G. di cui alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 7675, del 28.12.92:

Relazione Tecnica

Norme tecniche di attuazione

Tav. 15a	Classificazione tipologica edifici Z.O. A del Capoluogo - Castello
Tav. 15b	Classificazione tipologica edifici Z.O. A del Capoluogo - Isola
Tav. 15c	Classificazione tipologica edifici Z.O. A del Capoluogo - Tomba
Tav. 15d	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Bottrighe ovest
Tav. 15e	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Bottrighe est
Tav. 15f	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Fasana
Tav. 15g	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Baricetta
Tav. 15h	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Valliera
Tav. 15i	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Bellombra
Tav. 15l	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Isolella
Tav. 15m	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Mazzorno
Tav. 15n	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Orticelli
Tav. 15o	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Corcrevè
Tav. 15p	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Cavanella Po
Tav. 15q	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Smergoncino
Tav. 15r	Classificazione tipologica edifici Z.O. A di Bovina

Gradi di protezione

Tav. 16a	Grado di protezione edifici Z.O. A del Capoluogo - Castello
Tav. 16b	Grado di protezione edifici Z.O. A del Capoluogo - Isola
Tav. 16c	Grado di protezione edifici Z.O. A del Capoluogo - Tomba
Tav. 16d	Grado di protezione edifici Z.O. A di Bottrighe ovest
Tav. 16e	Grado di protezione edifici Z.O. A di Bottrighe est
Tav. 16f	Grado di protezione edifici Z.O. A di Fasana
Tav. 16g	Grado di protezione edifici Z.O. A di Baricetta
Tav. 16h	Grado di protezione edifici Z.O. A di Valliera
Tav. 16i	Grado di protezione edifici Z.O. A di Bellombra
Tav. 16l	Grado di protezione edifici Z.O. A di Isolella
Tav. 16m	Grado di protezione edifici Z.O. A di Mazzorno
Tav. 16n	Grado di protezione edifici Z.O. A di Orticelli
Tav. 16o	Grado di protezione edifici Z.O. A di Corcrevè
Tav. 16p	Grado di protezione edifici Z.O. A di Cavanella Po
Tav. 16q	Grado di protezione edifici Z.O. A di Smergoncino
Tav. 16r	Grado di protezione edifici Z.O. A di Bovina

art. 3 Grado di protezione

Gli edifici compresi all'interno del perimetro degli ambiti urbani individuati nelle Tavv 15, sulla base dei loro caratteri storici, architettonici e tipologici, e in relazione alle trasformazioni di cui sono stati oggetto nel tempo, sono stati assoggettati ai gradi di protezione di seguito descritti:

1. Grado di protezione 1 (G.P. 1): edifici di valore storico-monumentale;
2. Grado di protezione 2 (G.P. 2): edifici di valore architettonico e/o ambientale che presentano quasi inalterate le loro caratteristiche;
3. Grado di protezione 3 (G.P. 3): edifici che conservano solo parzialmente le loro caratteristiche di valore architettonico e/o ambientale, che possono essere quasi completamente recuperate;
4. Grado di protezione 4 (G.P. 4): edifici privi di particolari caratteristiche aventi valore architettonico e/o ambientale;
5. Grado di protezione 5 (G.P. 5): edifici privi di valore e da potersi considerare estranei al contesto urbano in cui sorgono, il grado di protezione 5 si articola a sua volta in due:
 - A (G.P. 5 A) quando è ammessa la ricostruzione;
 - B (G.P. 5 B) quando non è ammessa la ricostruzione;
6. Grado di protezione 6 (G.P. 6): lotti liberi edificabili.

Annessi, tettoie, baracche, costruzioni precarie e simili, non rilevati o non classificati nelle tavv. 15 e 16, assumono il grado di protezione G.P. 5B.

La disciplina di cui alle presenti norme per gli edifici con grado di protezione G.P. 1, G.P. 2, e G.P. 3 è volta alla tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche, storico-testimoniali, paesaggistiche e ambientali, in coerenza con quanto stabilito al comma 8 dell'art. 4 del D.L. 398/93, convertito nella L. 493/93, come modificato dalla L. 662/96.

TITOLO II: CATEGORIE DI INTERVENTO

art. 4 Categorie di intervento

Le categorie di intervento attraverso cui si attuano le trasformazioni sono le seguenti:

Manutenzione ordinaria

Possono essere oggetto di manutenzione ordinaria tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 1, G.P. 2, G.P. 3, G.P. 4, G.P. 5 A, G.P. 5 B

Manutenzione straordinaria

Possono essere oggetto di manutenzione straordinaria tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 1, G.P. 2, G.P. 3, G.P. 4, G.P. 5 A

Restauro conservativo

Possono essere oggetto di restauro conservativo tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 1, G.P. 2, G.P. 3, G.P. 4, G.P. 5 A

Ripristino

Possono essere oggetto di ripristino tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 3, G.P. 4, G.P. 5 A

Ristrutturazione

Possono essere oggetto di ristrutturazione tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 4, G.P. 5 A

Demolizione

- A - Con ricostruzione
- B - Senza ricostruzione

Possono essere oggetto di demolizione con ricostruzione tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 5 A

Possono essere oggetto di demolizione senza ricostruzione tutti gli edifici oggetto dei seguenti gradi di protezione: G.P. 5 B

Nuova edificazione

Possono essere oggetto di nuova edificazione tutti i lotti liberi inedificati individuati nella cartografia di cui alla presente Variante al P.R.G. e quelli risultanti dalle demolizioni permesse: G.P.

TITOLO III: DEFINIZIONI e CONTENUTI

art. 5 Manutenzione ordinaria

Comprende tutte le operazioni tecniche finalizzate ad assicurare il mantenimento in efficienza degli elementi materiali e tecnologici, sia interni che esterni, degli edifici facendo fronte al degrado determinato dal tempo e dall'uso.

La manutenzione ordinaria esclude qualsiasi intervento che comporti: variazioni dei volumi; variazioni delle geometrie (quali: la modificazione dei prospetti, la quota dei solai, l'andamento delle coperture, e similari); ampliamento delle dotazioni d'impianto; cambi di destinazione d'uso.

La manutenzione ordinaria ammette tutti quegli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- le opere volte ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per riparazione e rinnovamento delle finiture deve intendersi l'insieme delle operazioni atte a mantenere in essere, il più possibile senza alterazioni, i materiali di cui le finiture, interne ed esterne, degli edifici sono composte; rientrano in esse tutti gli interventi di ridipintura interna ed esterna senza modificare i colori esistenti, di pulitura delle superfici, ovvero di rimozione degli elementi estranei ai materiali costituenti tali superfici e nocivi per la conservazione delle stesse, il ripasso dei manti di copertura.

La sostituzione delle finiture deve avvenire impiegando materiali, adottando metodi di lavorazione e realizzando forme in tutto uguali a quelli attualmente in opera.

Nel contesto del patrimonio architettonico dei Centri Storici del Comune di Adria, di cui alle Tavv. 15, si intendono per finiture:

- gli infissi interni ed esterni;
- i canali di gronda e i pluviali;
- le dipinture;
- i parapetti dei poggioli e quelli delle scale interne ed esterne;
- i pavimenti in pietre naturali comunque lavorati;
- i pavimenti lignei.
- Gli interventi agli impianti tecnologici esistenti devono essere finalizzati ad assicurare il mantenimento in efficienza delle dotazioni impiantistiche attuali degli edifici - impianti elettrici, idraulici e di trattamento dell'aria - necessarie all'espletamento delle condizioni d'uso attualmente in essere, integrando ove necessario i componenti e comunque mantenendo l'attuale articolazione della rete di distribuzione.

Per integrazione deve intendersi la sostituzione degli elementi componenti gli impianti.

art. 6 Manutenzione straordinaria

Comprende tutti gli interventi tecnici realizzati per fare fronte a situazioni di degrado determinate da fattori di norma non presenti o da situazioni di abbandono prolungato. Esclude qualsiasi intervento che comporti: variazioni dei volumi; variazioni delle geometrie; cambi di destinazione d'uso.

Per i materiali da costruzione costituenti gli edifici, la manutenzione straordinaria comprende l'insieme delle operazioni atte a mantenere in essere, il più possibile senza alterazioni, i materiali di cui un edificio è composto.

Rientrano nella manutenzione straordinaria tutti gli interventi previsti nella manutenzione ordinaria e, altresì, tutti quegli interventi volti a integrare, con altri in tutto analoghi, parti di elementi che, per effetto documentabile - e documentato negli elaborati grafici/fotografici e nella relazione tecnica da inoltrare al Comune - di danni provocati dal tempo e dall'uso, si sono irrimediabilmente alterati.

Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché gli interventi per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Questi ultimi interventi sono possibili solo se non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano o sono determinati da modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria delle strutture degli edifici comprende gli interventi finalizzati a migliorare, nella permanenza delle condizioni d'uso in essere, le condizioni strutturali di un edificio qualora le stesse vengano ritenute insufficienti a garantire la sicurezza delle persone.

Negli elaborati progettuali, da inoltrare al Comune, gli interventi devono essere descritti utilizzando parametri fondati su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni delle strutture esistenti. Negli elaborati di progetto, inoltre, deve sempre essere dimostrata la compatibilità con l'esistente degli interventi proposti.

La manutenzione straordinaria degli impianti tecnici comprende tutti gli interventi finalizzati ad assicurare l'efficienza e l'adeguamento alle relative vigenti norme degli elementi e delle dotazioni impiantistiche degli edifici, ivi compreso il rifacimento ex novo degli impianti elettrici, idraulici e termomeccanici necessari all'espletamento delle condizioni d'uso in essere, mantenendo l'esistente assetto distributivo e l'attuale destinazione d'uso di ogni locale.

Per il miglioramento delle condizioni igieniche degli edifici sono possibili tutti gli interventi atti ad arrestare i processi di degrado e a impedire che gli stessi possano

riproporsi, a prevenirne l'insorgere, a risanare locali degradati per effetto di agenti ambientali e/o atmosferici. Tali interventi sono possibili solo se documentabili e documentati negli elaborati progettuali da inoltrare al Comune.

È, inoltre, possibile il risanamento delle murature, se effettuato mediante taglio delle stesse e l'inserimento di una lastra di piombo, eventualmente completato dalla sostituzione del paramento in mattoni fino a una altezza di circa ml. 1,50 dalla linea di terra. Tale sostituzione è possibile solo impiegando mattoni dello stesso tipo e dimensione di quelli in opera.

Nel quadro degli interventi di manutenzione straordinaria sono possibili le sostituzioni solo:

- dei manti di copertura dei tetti a falde, per realizzarli in tegoli curvi di laterizio; egli intonaci, per realizzarli in malta di calce; degli oscuri, se esistenti o esistenti, per realizzarli secondo le modalità di seguito descritte:
- in legno con corpo e scandola, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, chiodati e ribattuti;
- in tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine

fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuro devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese

le cerniere, con vernice coprente nei colori grigio, marrone o verde scuro. Limitatamente agli edifici oggetto di G.P. 1 e G.P. 2, gli oscuri devono essere restaurati o rifatti con le medesime caratteristiche costruttive e con i colori di quelli esistenti.

dei serramenti esterni, se esistiti o esistenti, per realizzarli in legno, purchè la sostituzione interessi un intero piano o un'intera unità abitativa;

di grondaie e pluviali, per realizzarli in rame;

dei portoncini di ingresso, purchè non vengano utilizzati quelli costituiti interamente o in parte da elementi cromati, anodizzati o similari;

delle tinteggiature esterne, per realizzarle con terre naturali, mantenendo il colore esistente.

Nel quadro degli interventi di manutenzione straordinaria deve essere sempre garantito il mantenimento:

- delle caratteristiche formali dei camini;
- dei fregi, delle cornici in rilievo, della lavorazione degli intonaci al piano terra;
- dei poggiali e dei davanzali;
- dei pavimenti in pietre naturali, comunque lavorati, e di quelli in legno.

Nel quadro degli interventi di manutenzione straordinaria gli elementi materiali costituenti davanzali, cornici, fregi e poggiali possono essere sostituiti solo con altri del tutto uguali, ovvero impiegando materiali, adottando metodi di lavorazione e realizzando forme in tutto uguali a quelli esistenti in opera.

art. 7 Restauro conservativo

Comprende tutti gli interventi tecnici finalizzati a prolungare la sussistenza dei materiali, degli elementi e delle parti di un edificio e si concretizza in atti tecnici, tra loro coordinati e collegati con le destinazioni d'uso, volti a garantire la conservazione complessiva dell'edificio.

Destinazioni d'uso e interventi devono essere, sempre, individuati avendo cura che essi siano, minimamente distruttivi, ovvero siano 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 modi d'uso compatibili.

Il restauro conservativo, eccezionalmente, può comprendere interventi finalizzati alla sostituzione di parti o di materiali di un edificio, alla condizione che ne sia stata accertata la impossibilità tecnica della conservazione. Questi interventi devono essere fondati su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni dei materiali e delle strutture esistenti.

La sostituzione non deve necessariamente avvenire impiegando materiali dello stesso tipo di quelli oggetto di sostituzione, ma avendo come condizione irrinunciabile quella della compatibilità del nuovo con l'esistente.

Tanto l'impossibilità del recupero quanto la compatibilità del nuovo con l'esistente deve essere documentata in modo ampio e dettagliato negli elaborati progettuali inoltrati al Comune.

Nel quadro degli interventi di restauro conservativo si devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le sostituzioni, sono possibili solo quelle:
 - dei manti di copertura dei tetti a falde, per realizzarli in tegoli curvi di laterizio;
 - degli intonaci, per realizzarli in malta di calce;
 - degli oscuri, se esistiti o esistenti, per realizzarli secondo le

modalità di seguito descritte:

- in legno con corpo e scandola, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, chiodati e ribattuti;
- in tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuro devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nei colori grigio, marrone o verde scuro

Limitatamente agli edifici oggetto di G.P. 1 e G.P. 2, gli oscuri devono essere restaurati o rifatti con le medesime caratteristiche costruttive e con i colori di quelli esistenti.

dei serramenti esterni, se esistenti o esistenti, per realizzarli in legno;

di grondaie e pluviali, per realizzarli in rame;

dei portoncini di ingresso, purchè non vengano utilizzati quelli costituiti interamente o in parte da elementi cromati, anodizzati o similari;

delle tinteggiature esterne, per realizzarle con terre naturali, mantenendo il colore esistente.

Gli elementi materiali costituenti davanzali, comici fregi e poggiosi possono essere sostituiti solo con altri del tutto uguali.

Particolare attenzione deve essere riservata alla conservazione di tutti gli elementi che contraddistinguono i diversi tipi edilizi quali: i camini, i davanzali, le cornici in rilievo, i fregi, i poggiosi, la lavorazione degli intonaci al piano terra, le serliane, gli abbaini e tutti quegli elementi che dovessero essere indicati dai competenti organi comunali di controllo perchè ritenuti significativi rispetto alla caratterizzazione propria dell'edificio interessato dall'intervento.

Gli annessi che insistono sui lotti di pertinenza, esclusi quelli con grado di protezione G.P. 5B, solo se regolarmente autorizzati, o comunque in regola ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge n. 662 del 23 dicembre 1996, possono essere ristrutturati utilizzando tecniche costruttive e finiture analoghe a quelle previste per l'edificio cui sono funzionalmente collegati.

art. 8 Ripristino

Comprende tutti gli interventi tecnici finalizzati a prolungare la sussistenza degli elementi di un edificio e si concretizza in atti tecnici, tra loro coordinati e collegati con le destinazioni d'uso, volti a garantire la leggibilità complessiva dei caratteri dell'edificio.

Gli interventi devono essere sempre minimamente distruttivi.

Il ripristino comprende gli interventi volti alla eliminazione degli elementi riconosciuti come estranei all'organismo edilizio e finalizzati a ricondurre un edificio, una sua parte, un suo elemento, una sua caratteristica, comunque definita, a una situazione pregressa, ritenuta di particolare interesse storico. Tale condizione deve essere accertata attraverso tracce materiali presenti nell'edificio, da evidenziare negli elaborati progettuali, e/o documentazioni storiche da citare e produrre in allegato agli elaborati progettuali.

L'intervento di ripristino deve essere condotto impiegando materiali in tutto uguali a quelli originari e sulla base di tecniche omogenee alle caratteristiche dell'edificio stesso, che devono essere descritte dettagliatamente negli elaborati progettuali.

L'eventuale sostituzione di parti o materiali, dei quali sia stata accertata la impossibilità tecnica del recupero, deve essere fondata su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni degli stessi e deve comunque avvenire impiegando materiali in tutto uguali a quelli originari. Le tecniche utilizzate per l'esecuzione di questi interventi devono essere ampiamente descritte negli elaborati progettuali, devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio

stesso.

Nel quadro degli interventi di ripristino si devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- sostituzioni, sono possibili quelle:
- dei manti di copertura dei tetti a falde, per realizzarli in tegoli curvi di laterizio;
- degli intonaci, per realizzarli in malta di calce;
- degli oscuri, se esistiti o esistenti, per realizzarli secondo le modalità di seguito descritte:
 - in legno con corpo e scandola, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, chiodati e ribattuti;
 - in tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nei colori grigio, marrone o verde scuro.

- dei serramenti esterni, se esistiti o esistenti, per realizzarli in legno;
- di grondaie e pluviali, per realizzarli in rame;
- dei portoncini di ingresso, purchè non vengano utilizzati quelli costituiti interamente o in parte da elementi cromati, anodizzati o similari;
- delle tinteggiature esterne, per realizzarle con terre naturali, mantenendo il colore esistente.

Gli elementi materiali costituenti davanzali, cornici fregi e poggiosi possono essere sostituiti solo con altri del tutto uguali.

Particolare attenzione deve essere riservata al mantenimento di tutti gli elementi che contraddistinguono i diversi tipi edilizi quali: le caratteristiche formali dei camini, i davanzali, le cornici in rilievo, i fregi, i poggiosi, la lavorazione degli intonaci al piano terra, le serliane, gli abbaini e tutti quegli elementi che dovessero essere indicati dalla Commissione edilizia perché ritenuti significativi rispetto alla caratterizzazione propria dell'edificio interessato dall'intervento.

Gli annessi che insistono sui lotti di pertinenza, esclusi quelli con grado di protezione G.P. 5B, solo se regolarmente autorizzati, o comunque in regola ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge n. 662 del 23 dicembre 1996, possono essere ristrutturati, utilizzando tecniche costruttive e finiture analoghe a quelle previste per l'edificio stesso.

art. 9 Ristrutturazione

Comprende l'insieme degli interventi finalizzati a riconfigurare un edificio che ha perso, per eventi traumatici o per abbandono, le condizioni di efficienza. Attraverso la trasformazione delle geometrie e l'apporto impiantistico, questi interventi possono determinare modificazioni delle caratteristiche strutturali e distributive dell'edificio stesso, tali da determinare un organismo del tutto o in parte diverso dal precedente, consentendone anche modi d'uso diversi da quelli attuali.

La ristrutturazione comprende, inoltre, interventi finalizzati a migliorare le prestazioni complessive di una struttura edilizia in rapporto alla mutata destinazione d'uso, sia che si tratti di situazioni di deficienza rispetto alle condizioni ritenute di norma accettabili, sia che si tratti di ottimizzare le prestazioni dell'organismo edilizio.

Sono ammessi interventi finalizzati a sostituire parti o materiali dei quali sia stata accertata la impossibilità tecnica di recupero. Tali interventi non devono necessariamente avvenire impiegando materiali dello stesso tipo di quelli da sostituire, deve tuttavia essere garantita la compatibilità del nuovo con

l'esistente.

Gli interventi di ristrutturazione devono comunque garantire che:

- i manti di copertura dei tetti a falde siano realizzati in tegoli curvi di laterizio;
- gli intonaci siano realizzarli in malta di calce;
- gli oscuri, se esistiti o esistenti, siano realizzati secondo le modalità di seguito descritte:
 - in legno con corpo e scandola, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, chiodati e ribattuti;
 - in tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.
 - Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nei colori grigio, marrone o verde scuro.
- i serramenti esterni, se esistiti o esistenti, siano realizzati in legno;
- le grondaie e i pluviali siano realizzati in rame;
- i portoncini di ingresso non vengano realizzati interamente o in parte con elementi
 - cromati, anodizzati o similari;
 - le tinteggiature esterne siano realizzate con terre naturali, mantenendo il colore esistente;
 - siano mantenuti, quando esistenti: i camini, i davanzali, le serliane, le cornici in rilievo e i sottogronda, i fregi, i poggiosi, la lavorazione degli intonaci al piano terra,
 - gli abbaini e la distribuzione delle aperture nelle facciate.

Gli annessi che insistono sui lotti di pertinenza, se regolarmente autorizzati o comunque in

regola ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o della legge n. 662 del 23 dicembre 1996, possono essere demoliti e/o ristrutturati in funzione del loro grado di protezione. Nel caso di demolizione degli annessi, il volume degli stessi può essere utilizzato nella ricomposizione dell'edificio anche modificandone lo stesso sedime. Nel caso di ristrutturazione degli annessi, gli stessi devono essere oggetto di interventi che prevedano l'utilizzazione di tecniche costruttive e finiture analoghe a quelle previste per l'edificio cui sono funzionalmente collegati.

art. 10 Demolizione con ricostruzione

Comprende gli interventi finalizzati alla totale sostituzione di edifici o di manufatti esistenti con altri che siano compatibili con le caratteristiche del contesto urbano.

Il volume dei nuovi edifici, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 13, non può eccedere quello degli edifici preesistenti.

L'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza di gronda dell'edificio contermini più alto e comunque non può superare i quattro piani.

La profondità del corpo di fabbrica del nuovo edificio non può superare quella degli edifici a esso contermini, qualora l'edificazione avvenga in aderenza.

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

- Coperture: se a falde sono ammesse solo con manti di copertura costituiti da tegoli curvi in laterizio, da fogli in piombo o in rame. Se piane sono ammesse solo se praticabili e opportunamente pavimentate.
- Gronde: se a vista, è prescritto l'uso di gronde metalliche a sezione semicircolare, tinteggiate in armonia con i colori della facciata, o in rame.
- Pluviali: se a vista, è prescritto l'uso di pluviali metallici a sezione

- circolare, tinteggiati in armonia con i colori della facciata, o in rame.
- Pareti esterne: sia se prospettanti sulla pubblica via, sia se prospettanti all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione; la finitura di tali pareti deve essere eseguita solo con intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi; con intonaco in malta di calce e cocchio pesto.
- Serramenti: al piano terreno sono ammessi serramenti in metallo verniciato od ossidato. Per le parti residenziali e per i piani superiori i serramenti devono essere in legno. Sono ammessi i serramenti in metallo, se in continuità con quelli del piano terra e con le caratteristiche degli stessi.
- i serramenti esterni, se esistenti o esistenti, siano realizzati in legno;
- le grondaie e i pluviali siano realizzati in rame;
- i portoncini di ingresso non vengano realizzati interamente o in parte con elementi cromati, anodizzati o similari;
- le tinteggiature esterne siano realizzate con terre naturali, mantenendo il colore
- esistente;
- siano mantenuti, quando esistenti: i camini, i davanzali, le serliane, le cornici in rilievo e i sottogronda, i fregi, i poggiali, la lavorazione degli intonaci al piano terra, gli abbaini e la distribuzione delle aperture nelle facciate.

Gli annessi che insistono sui lotti di pertinenza, se regolarmente autorizzati o regola ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o della legge n. 662 del 23 dicembre 1996, possono essere demoliti e/o ristrutturati in funzione del loro grado di protezione. Nel caso di demolizione degli annessi, il volume degli stessi può essere utilizzato nella ricomposizione dell'edificio anche modificandone lo stesso sedime. Nel caso di ristrutturazione degli annessi, gli stessi devono essere oggetto di interventi che prevedano l'utilizzazione di tecniche costruttive e finiture analoghe a quelle previste per l'edificio cui sono funzionalmente collegati.

art. 11 Demolizione senza ricostruzione

Comprende gli interventi tendenti a eliminare in parte o del tutto un edificio. Per gli edifici è prevista l'applicazione di tale categoria sono consentiti solo gli edifici per i quali interventi di manutenzione ordinaria e non è consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso. Per gli stessi edifici è obbligatoria la preventiva demolizione qualora rientrino nei perimetri di un'unità minima di intervento.

La richiesta di demolizione deve essere sempre accompagnata da un progetto di riutilizzazione dell'area a verde, a parcheggio, o a funzioni similari, nel rispetto di quanto previsto ai successivi artt. 17 e 18.

art. 12 Nuova edificazione

Comprende tutti gli interventi finalizzati alla produzione di nuovi edifici sui lotti liberi identificati nelle tavv. 16.

L'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza di gronda dell'edificio contermini più alto e comunque non può superare i quattro piani.

La profondità del corpo di fabbrica del nuovo edificio non può superare quella degli edifici a esso contermini, qualora l'edificazione avvenga in aderenza.

L'indice massimo di edificabilità fondiaria dei nuovi edifici non può superare mc./mq. 1,5.

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

- Coperture: se a falde sono ammesse solo con manti di copertura costituiti da tegoli curvi in laterizio, da fogli in piombo o in rame. Se

- piane sono ammesse solo se praticabili ed opportunamente pavimentate.
- Gronde: se a vista, è prescritto l'uso di gronde metalliche a sezione semicircolare, tinteggiate in armonia con i colori della facciata, o in rame.
 - Pluviali: se a vista, è prescritto l'uso di pluviali metallici a sezione circolare, tinteggiati in armonia con i colori della facciata, o in rame.
 - Pareti esterne: sia se prospettanti sulla pubblica via, sia se prospettanti all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.
 - La finitura delle pareti deve essere eseguita solo con intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi; con intonaco in malta di calce e cocchio pesto.
 - • Serramenti: al piano terreno sono ammessi serramenti in metallo verniciato od ossidato. Per le parti residenziali e per i piani superiori i serramenti devono essere in legno. Sono ammessi i serramenti in metallo, se in continuità con quelli del piano terra e con le caratteristiche degli stessi.
 - Gli oscuri devono essere realizzati secondo le modalità di seguito descritte:
 - in legno con corpo e scandola, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, chiodati e ribattuti;
 - in tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.
 - Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nei colori grigio, marrone o verde scuro.
 - I portoncini di ingresso devono essere in legno pieno verniciato con vernici coprenti, o in metallo, ossidato o verniciato con vernici coprenti. Non sono ammessi i portoncini realizzati interamente o in parte con elementi metallici cromati, anodizzati o similari, ecc.

art. 13 Aree Progetto

Si intendono tali quegli ambiti urbani, individuati all'interno delle Zone oggetto della presente Variante, di cui è prevista la trasformazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, al fine di promuovere la loro riconfigurazione e/o la riqualificazione funzionale. Tali ambiti, agli effetti della presente variante, sono dichiarati "zone degradate" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle "aree progetto" si attuano e si definiscono attraverso Strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata, il cui ambito comprenda tutti gli immobili che risultano inclusi nel perimetro di ciascuna delle aree individuate negli elaborati grafici.

All'interno degli ambiti oggetto di S.U.A., il volume esistente, il volume di nuova edificazione, il volume complessivo, la superficie coperta, la superficie delle aree da cedere al Comune o da asservire a uso pubblico per servizi e attrezzature (escluse le strade), l'altezza dei fabbricati, le destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile, le prescrizioni metaprogettuali, sono precisate nelle schede progettuali di cui all'Allegato A delle presenti N.T. all'interno dei perimetri degli ambiti oggetto di S.U.A. e nelle schede di cui al precedente comma, sono individuate le "aree di sedime".

Per "area di sedime" deve intendersi la porzione di suolo su cui devono insistere, nel rispetto dei vincoli di "allineamento obbligatorio" e di "limite

dell'edificazione", i sedimi degli edifici previsti.

Prima dell'approvazione degli S.U.A., negli edifici compresi all'interno dei perimetri della "aree progetto", sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per quanto attiene agli edifici di nuova edificazione, o per i quali è possibile la demolizione con ricostruzione, vige quanto disposto ai precedenti artt. 10 e 12.

Per quanto attiene agli edifici interessati da un "grado di protezione" vige quanto disposto in coerenza con il "grado di protezione" stesso.

TITOLO IV: MODALITA' DI ATTUAZIONE

art. 14 Unità minime di intervento

Nel caso di interventi agli edifici di cui ai G.P. 3, G.P. 4, G.P. 5, G.P. 6, l'intervento stesso deve interessare l'intera unità edilizia esistente così come storicamente determinatasi, ivi compresi gli annessi funzionalmente collegati alla stessa e l'area di pertinenza, sia essa destinata a cortile o a giardino; per qualsiasi tipo d'intervento, di tali aree dovrà essere documentato lo stato di fatto e, con apposito elaborato di dettaglio, quello di progetto, in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 17 e 18.

Per "unità edilizia esistente" deve intendersi la costruzione, avente identità tipologica, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzioni di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia almeno una scala autonoma.

art. 15 Destinazioni d'uso

Gli edifici compresi nelle zone di cui alla presente Variante al P.R.G. devono essere prevalentemente adibiti a usi residenziali.

Compatibilmente con il grado di protezione degli edifici, sono inoltre consentite le

seguenti destinazioni d'uso:

- servizi sociali, pubblici e privati;
- uffici e attrezzature pubbliche e private;
- negozi e attività commerciali (ivi compresi ristoranti, bar, ecc.)
- artigianato artistico e di servizio;
- strutture per la ricezione (alberghi, ecc.);
- attrezzature per il culto, l'istruzione, il tempo libero;
- tutte quelle funzioni che, a giudizio del Sindaco, siano compatibili con il carattere residenziale delle zone.

art. 16 Elaborati di progetti

Manutenzione straordinaria

Oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, deve essere prodotta la documentazione progettuale di seguito descritta:

·verifica normativa;

- documentazione fotografica generale dello stato di fatto dell'unità interessata;
- documentazione fotografica particolareggiata delle parti e degli elementi oggetto
- dell'intervento manutentorio;
- rilievo metrico e restituzione grafica dell'unità interessata;
- analisi e descrizione del degrado dell'unità interessata;

- analisi e descrizione dei dissesti (e dei terreni fondali) dell'unità interessata;
- illustrazione grafica e descrittiva degli interventi che si propone di realizzare;

Al termine dei lavori è necessario produrre la seguente documentazione:

- documentazione fotografica generale dello stato di fatto, successivo all'intervento manutentorio, dell'unità edilizia interessata;
- documentazione fotografica particolareggiata delle opere manutentorie realizzate.

Restauro conservativo

Oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, la documentazione progettuale minima da presentare al Comune per la realizzazione degli interventi ricadenti in questa categoria consiste in:

- verifiche urbanistiche;
- verifiche normative;
- documentazione analitica sullo stato attuale dell'unità interessata;
- documentazione fotografica analitica dello stato di fatto dell'interno e dell'esterno dell'unità interessata;
- rilievo metrico e restituzione grafica dell'unità interessata;
- analisi della consistenza materiale dell'unità interessata, con le relative destinazioni d'uso;
- analisi e descrizione del degrado dell'unità interessata;
- analisi e descrizione dei dissesti (e dei terreni fondali) dell'unità interessata;
- studio della vicenda storica dell'unità interessata;
- valutazione critica degli elementi acquisiti;
- progetto d'uso dell'unità interessata;
- programma degli eventuali accertamenti strumentali e delle prove di laboratorio;
- illustrazione grafica e descrittiva degli interventi che si propone di realizzare;
- indicazione e descrizione dei materiali che si propone di impiegare;

Al termine dei lavori è necessario produrre la seguente documentazione:

- documentazione della esecuzione dei lavori;
- documentazione della situazione finale dell'unità interessata.

Ripristino

Oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, la documentazione progettuale minima da presentare al Comune per la realizzazione degli interventi ricadenti in questa categoria consiste in:

- verifiche urbanistiche;
- verifiche normative;
- documentazione analitica sullo stato attuale dell'unità interessata;
- documentazione fotografica analitica dello stato di fatto dell'interno e dell'esterno dell'unità interessata;
- rilievo metrico e restituzione grafica dell'unità interessata;
- analisi della consistenza materiale dell'unità interessata con le relative destinazioni d'uso;
- analisi e descrizione del degrado dell'unità interessata;
- analisi e descrizione dei dissesti (e dei terreni fondali) dell'unità interessata;
- studio della vicenda storica dell'unità interessata;
- valutazione critica degli elementi acquisiti;
- progetto d'uso dell'unità interessata;
- programma degli eventuali accertamenti strumentali e delle prove di laboratorio;
- illustrazione grafica e descrittiva degli interventi che si propone di realizzare;

- indicazione e descrizione dei materiali che si propone di impiegare;
- Al termine dei lavori è necessario produrre la seguente documentazione:
- documentazione della esecuzione dei lavori;
 - documentazione della situazione finale dell'unità interessata.

Ristrutturazione

Oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, la documentazione progettuale minima da presentare al Comune per la realizzazione degli interventi ricadenti in questa categoria consiste in:

- verifiche normative;
- documentazione fotografica analitica dello stato di fatto dell'unità interessata;
- rilievo metrico e restituzione grafica dell'unità interessata;
- analisi della consistenza materiale dell'unità interessata con le relative destinazioni d'uso;
- analisi e descrizione del degrado dell'unità interessata;
- analisi e descrizione dei dissesti (e dei terreni fondali) dell'unità interessata;
- studio della vicenda storica dell'unità interessata;
- progetto d'uso dell'unità interessata;
- illustrazione grafica e-descrittiva degli- interventi che si propone di realizzare;
- indicazione e descrizione dei materiali che si propone di impiegare;

Al termine dei lavori è necessario produrre la seguente documentazione:

- documentazione della situazione finale dell'unità interessata.

Demolizione

Oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, la documentazione progettuale minima da presentare al Comune per la realizzazione degli interventi ricadenti in questa categoria consiste in:

- verifiche normative;
- documentazione fotografica dello stato di fatto dell'unità interessata;
- illustrazione descrittiva dell'intervento che si propone di realizzare;

Al termine dei lavori è necessario produrre la seguente documentazione:

- documentazione della situazione finale dell'unità interessata.

art. 17 Aree a giardino privato esistenti

Nelle aree destinate a giardino privato è fatto assoluto divieto di costruzione. Dette aree vanno mantenute eventualmente incrementando il manto erboso e le essenze presenti.

art. 18 Aree a cortile private

Nelle aree adibite a cortile privato è fatto obbligo di provvedere alla loro pavimentazione e a regolare adeguatamente il deflusso delle acque.

Tali aree devono essere pavimentate in tutta la loro estensione utilizzando tipi di pietra radicati nella tradizione costruttiva della città. Gli elementi costitutivi della pavimentazione devono essere di forme geometriche regolari, posizionati a "correre", o secondo altre composizioni semplici, eseguite a regola d'arte, in cui possono apparire anche diversi tipi di pietra. Non sono ammesse pavimentazioni in lastre irregolari a opera incerta o costituite da elementi cementizi.

art. 19 Recinzioni

Gli interventi di recinzione devono sempre interessare l'intera unità edilizia, così come definita al precedente art. 14, ed essere conformi a quanto stabilito dal

vigente Regolamento edilizio.

art. 20 Tende, targhe, scritte, insegne

Tutti gli interventi che modificano l'aspetto esterno degli edifici quali quelli relativi alla realizzazione e al posizionamento di tende, parasole, pensiline, targhe, scritte, insegne, nonché le apparecchiature al servizio di impianti tecnologici (contatori, condizionatori, antenne, ecc.) devono essere oggetto di Autorizzazione. È fatto divieto di impiegare plastica o materialiaffini e illuminazione al neon.

art. 21 Cambiamento del grado di protezione

A seguito della presentazione di una apposita domanda, adeguatamente motivata e documentata, da parte dell'interessato avente titolo, il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, può deliberare il passaggio da un "Grado di protezione" all'altro di un edificio senza che questo costituisca "variante", seppure parziale, al vigente P.R.G. L'operatività del diverso G.P. entra in vigore solo successivamente all'avenuta esecutività della delibera consiliare di cui al precedente comma. L'esercizio di tale facoltà, per ciascuno edificio, è ammesso per una sola volta e per passaggi di un solo grado. Gli edifici aventi grado di protezione G.P. 1 e G.P. 2 sono esclusi dall'esercizio di tale facoltà.

Art. 22 Interventi in corso di attuazione

Gli edifici che all'atto di adozione della presente Variante sono in costruzione, ovvero quelli ove sono in corso interventi di ristrutturazione, sono da classificare rispettivamente con gradi di protezione G.P. 5A e G.P. 4. Tale classificazione è resa operativa con un apposito atto ricognitivo del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 23 Norme regolamentari

In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici esistenti e al fine di garantire la salvaguardia architettonico-ambientale dei centri storici, per tutti gli interventi di cui ai precedenti artt. 5, 6, 7, 8, 9, è consentito quanto di seguito descritto.

- Le altezze nette degli ambienti abitativi possono essere inferiori a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,40.
- Se indispensabile per incrementare l'altezza utile degli ambienti abitativi, il volume tecnico formato dalle falde del tetto può essere utilizzato senza che ciò configuri un aumento dell'indice di densità fondiaria, sempreché rimangano inalterati il numero dei piani, l'andamento e la pendenza delle falde.
- I locali posti al piano terra, aventi il pavimento a quota inferiore a quella della pubblica strada, possono essere utilizzati a fini abitativi purché abbiano le caratteristiche di cui all'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio.
- I rapporti aeroilluminanti in essere nei singoli locali abitativi possono essere mantenuti, anche se inferiori alle vigenti norme.

Al fine di ridurre al minimo il disagio arrecato ai residenti nelle Z.T.O. "A", l'esecuzione degli interventi di recupero, demolizione e nuova costruzione resta subordinata all'approvazione, da parte dei competenti organismi comunali, di uno specifico programma di organizzazione del cantiere che, nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, sicurezza della circolazione stradale e tutela dall'inquinamento acustico, descriva

dettagliatamente tutte le lavorazioni previste, i relativi tempi d'esecuzione, l'eventuale necessità di occupazione di suolo pubblico, i mezzi d'opera e i veicoli da impiegare con i relativi percorsi, le garanzie offerte per il ristoro degli eventuali danni prodotti alle cose pubbliche e private, ecc.

AREE PROGETTO scala 1:500

art. 13 Aree Progetto

Si intendono tali quegli ambiti urbani, individuati all'interno delle Zone oggetto della presente Variante, di cui è prevista la trasformazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, al fine di promuovere la loro riconfigurazione e/o la riqualificazione funzionale. Tali ambiti, agli effetti della presente variante, sono dichiarati "zone degradate" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle "aree progetto" si attuano e si definiscono attraverso Strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata, il cui ambito comprenda tutti gli immobili che risultano inclusi nel perimetro di ciascuna delle aree individuate negli elaborati grafici.

All'interno degli ambiti oggetto di S.U.A., il volume esistente, il volume di nuova edificazione, il volume complessivo, la superficie coperta, la superficie delle aree pubbliche da cedere al Comune per servizi e attrezzature (escluse le strade) l'altezza dei fabbricati, le destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile, le prescrizioni metaprogettuali, sono precisate nelle schede progettuali di cui all'Allegato A delle presenti N.T.

All'interno dei perimetri degli ambiti oggetto di S.U.A. e nelle schede di cui al precedente comma, sono individuate le "aree di sedime".

Per "area di sedime" deve intendersi la porzione di suolo su cui devono insistere, nel rispetto dei vincoli di "allineamento obbligatorio" e di "limite dell'edificazione", i sedimi degli edifici previsti.

Prima dell'approvazione degli S.U.A., negli edifici compresi all'interno dei perimetri della "aree progetto", sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per quanto attiene agli edifici di nuova edificazione, o per i quali è possibile la demolizione con ricostruzione, vige quanto disposto ai precedenti artt. 10 e 12.

Per quanto attiene agli edifici interessati da un "grado di protezione" vige quanto disposto in coerenza con il "grado di protezione" stesso,

	Linea di allineamento obbligatorio
	Linea di limite facoltativo dell'edificazione
	Perimetro dell'Area progetto
	Limite degli edifici esistenti il cui grado protezione, con le corrispondenti categorie di intervento, è stabilito negli specifici elaborati di piano

AREA PROGETTO n. 1

Localizzazione

Area compresa tra via Adria nuova, via G. Carducci, via Pignara, Via Scalo

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 5.681

Volume costruito: mc. 13.356, costituito prevalentemente da edifici a destinazione residenziale o mista

Superficie coperta: mq. 2.055

Stato di progetto

Vige quanto disposto dal Piano di Recupero di cui alla Delib. Cons. Comunale n. 27 del 20.02.95



VIA ADRIA NOVA

0.85

0.90

0.84

0.5

0.88

VIA

0.90

SCALO

0.74

0.80

0.77

GIOSUE

0.84

1.03

VIA

0.66

CARDUCCI

0.74

VIA

0.75

AREA PROGETTO n. 2

Localizzazione

Area compresa tra piazza occhi, corso Mazzini, via M. Marin, via G. Badini

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 960

Volume costruito: mc. 4.825, costituito da edifici a destinazione funzionale mista

Superficie coperta: mq. 605

Stato di progetto

Vige quanto disposto dalla Variante al P.R.G. "Borghetto-Corso Mazzinin, di cui alla Delib. Cons. Comunale n. 27 del 20.06.96

Volume previsto mc. 7.334



AREA PROGETTO n. 3

Localizzazione

Area prospiciente via Giacomo Badini, accessibile anche da via Marino Marin

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 1.075

Volume costruito: mc. 2.611, costituito da edifici a destinazione residenziale, da un edificio per attività artigianali di servizio, da annessi alle abitazioni.

Superficie coperta: mq. 570

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc.: 4.656 in tal modo determinato:

	altezza	superficie	volume
- corpo A)	m. 10	mq. 342	mc. 3.420
- corpo B)	m. 5	mq. 210	mc. 1.050
- corpo C)	m. 3	mq. 20	mc. 60
- corpo O)	m. 3	mq. 42	mc. 126
Totale		mq. 614	mc. 4.656

Obiettivi dello S.U.A. dell'"area proget'to"

L'area coincide con un ambito urbano su cui insistono edifici aventi diverse destinazioni d'uso e diverso livello di degrado.

Attraverso l'attuazione dello S.U.A si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- il diradamento edilizio, ovvero la demolizione di quei corpi di fabbrica che, occupando le parti più interne dell'area o sorgendo in coincidenza dei confini di alcune proprietà, impediscono il determinarsi di più elevate condizioni igieniche e di soleggiamento.
- la ricomposizione e la riqualificazione del fronte edilizio lungo via Giacomo Badini.
- una migliore accessibilità alle parti più interne dell'isolato sia da via Giacomo Badini, tramite un passaggio ricavabile negli edifici di nuova previsione, sia da via Marino Marin

Area di sedime A

Sono previste più unità edilizie a prevalente destinazione residenziale. È ammesso l'insediamento di attività terziarie al piano terra.

L'utilizzazione a fini edificatori della porzione non ancora edificata, posta nella parte

meridionale dell'area di sedime, è possibile solo successivamente alla demolizione dei corpi edilizi che sorgono in aderenza all'edificio di cui all'area di sedime B.

Area di sedime B

Coincide con un edificio esistente in cui possono essere insediate attività commerciali o artigianali di servizio. Ogni intervento eccedente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione può essere ammesso solo successivamente alla demolizione dei corpi edilizi a esso aderenti.

Area di sedime C

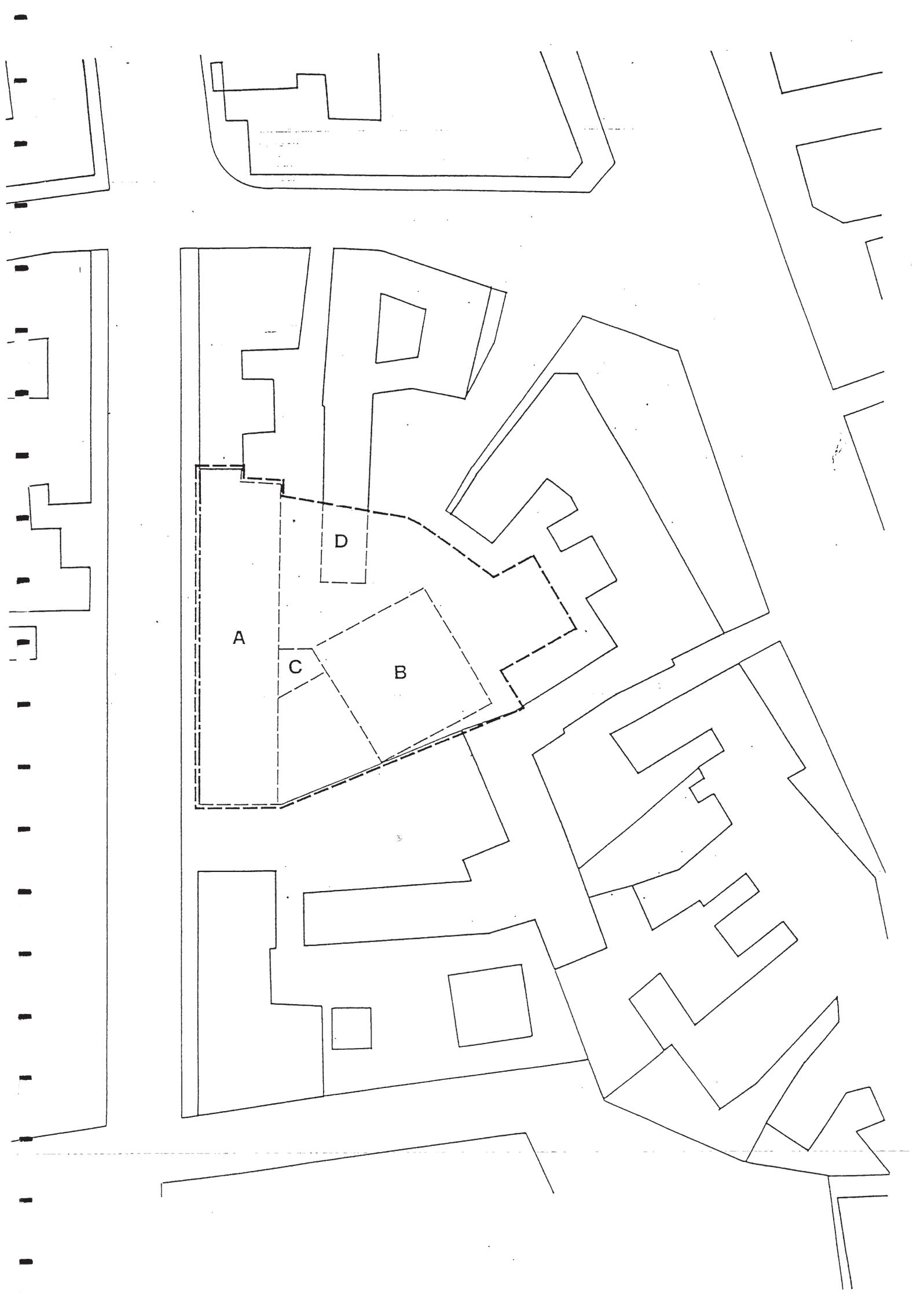
È previsto un corpo edilizio finalizzato a congiungere i corpi di fabbrica di cui alle aree di sedime A e B.

Area di sedime D

È previsto un corpo edilizio di dimensioni ridotte destinato a garage.

Opere di urbanizzazione

Quantità e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere regolate da una convenzione che sarà parte integrante e inscindibile dello S.U.A.



AREA PROGETTO n. 4

Localizzazione

Area limitata a sud da corso G. Garibaldi, a ovest da via S. Stefano

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 253

Volume costruito: mc. 1860, costituito da edifici a destinazione polifunzionale.

Superficie coperta: mq. 253

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 2.460, in tal modo determinato:

	altezza		superficie		volume
- corpo A)*	m.	10	mq.	157	mc. 1.250
- corpo B*	m.	10	mq.	115	mc. 935
- corpo C)	m.	5,5	mq.	50	mc. 275
Totale			mq. 322		mc. 2.460

*al netto del volume dei portici pubblici

Obiettivi dello S.U.A. dell'"area progetto"

L'area coincide con un ambito urbano di limitate dimensioni su cui insistono edifici aventi diverse destinazioni d'uso e diverso livello di degrado.

Attraverso l'attuazione dello S.U.A. si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- la ricomposizione e la riqualificazione del fronte edilizio lungo corso G. Garibaldi, creando edifici aventi elementi comuni e unificanti quali i portici, oggi presenti solo nell'edificio che dovrebbe ospitare la sede della Cassa di Risparmio, posto in aderenza, sul lato est, delle fabbriche interessate dal presente S.U.A;
- demolizione e ricostruzione, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto, degli edifici non più compatibili, per caratteristiche tecniche, funzionali e tipologico- formali, con i caratteri che questa parte della città dovrebbe assumere.

Area di sedime A

È previsto un corpo di fabbrica polifunzionale (residenziale e commerciale) che deve sostituire il preesistente corpo di minori dimensioni. Il portico al piano terra deve avere profondità e altezza analoghi a quelle dell'adiacente edificio della Cassa di Risparmio.

Area di sedime B

È previsto un corpo di fabbrica polifunzionale (residenziale e commerciale). Ogni

trasformazione attuata in questo corpo di fabbrica deve sempre, comunque, comprendere l'edificazione del portico al piano terra, che deve avere profondità e

altezza analoghi a quelle dell'adiacente edificio della Cassa di Risparmio_

Area di sedime C

È previsto un corpo di fabbrica a prevalente destinazione commerciale che conservi, tuttavia, i caratteri stereometrici del preesistente, qualora questo venga demolito.



AREA PROGETTO n. 5

Localizzazione

Area limitata a nord da corso G. Garibaldi

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 6.750

Volume costruito: mc. 27.649, costituito da edifici a destinazione funzionale prevalentemente scolastica e come residenza religiosa

Superficie coperta: mq. 2.787

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 27.115, in tal modo determinato:

	altezza		sup. coperta		volume
- corpo A) chiesa	m.	9,50	mq.	249mc.	2.365
- corpo B)	m.	2,40	mq.	55 mc.	000
- corpo C)	m.	5,20	mq.	45 mc.	000
- corpo O)	m.	3,00	mq.	57 mc.	000
- corpo E)	m.	1,92	mq.	53 mc.	000
- corpo F)	m.	16,00	mq.	239 mc.	3.835
- corpo G)	m.	18,00	mq.	15 mc.	270
- corpo H)	m.	4,20	mq.	132 mc.	560
- corpo I)	m.	7,80	mq.	136 mc.	1.060
- corpo L)	m.	13,25	mq.	580 mc.	7.685
- corpo M)	m.	4,50	mq.	63 mc.	280
- corpo N)	m.	14,40	mq.	542 mc.	7.800
- corpo O) edif. con	G.P.m.	5,70	mq.	186 mc.	1.060
- corpo P)	m.	4,00	mq.	216 mc.	865
- corpo Q)	m.	4,20	mq.	318 mc.	1.335
Totale			mq.	2.787 mc.	27.115

Obiettivi dello S.U.A. dell'"area progetto"

L'area coincide con un ambito urbano su cui insistono edifici appartenenti a un ordine religioso, utilizzati per lungo tempo come sede di servizi scolastici gestiti dall'ordine stesso.

La dismissione di tali attività rende disponibile un patrimonio edilizio di una dimensione relativamente grande e tale da consentire la creazione di strutture residenziali e alberghiere, soprattutto di tipo specializzato.

Attraverso l'attuazione dello S.U.A si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- la ristrutturazione dell'intero patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della chiesa che deve essere conservata;
- la ristrutturazione degli spazi a cortile, al fine di renderli assimilabili agli spazi pubblici urbani;
- la riqualificazione degli spazi verdi, assunti quali opere di urbanizzazione, anche con la demolizione di alcuni corpi di fabbrica posti lungo il confine est, al

fine di consentire l'integrazione e la permeabilità di tali spazi con l'area a parco prevista dal P.R.G., posta a sud dell'"area progetto".

Area di sedime A

Coincide con l'edificio della chiesa che deve essere conservato nelle sue attuali funzioni.

Aree di sedime B, C, D, E

Coincidono con corpi di fabbrica di modesta entità, posti lungo il confine est dell'area, che devono essere abbattuti al fine di produrre il necessario diradamento edilizio e più elevate condizioni di permeabilità tra corso G. Garibaldi e l'area dei giardini prevista dal P.R.G., posta a sud dell'area progetto.

Aree di sedime F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q

Coincidono con corpi di fabbrica la cui utilizzazione era prevalentemente legata allo svolgimento del servizio scolastico.

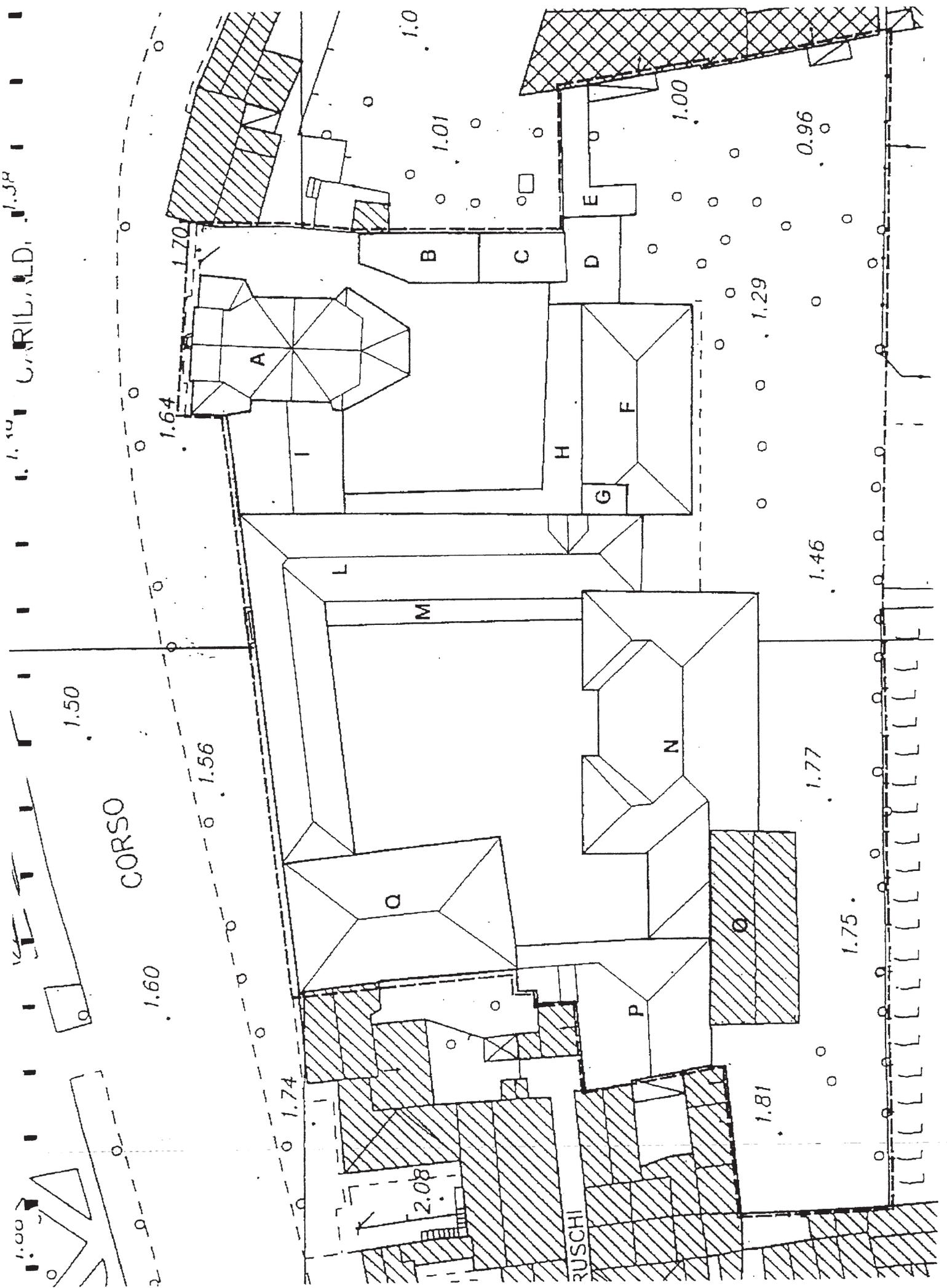
È previsto che i corpi di fabbrica debbano essere ristrutturati, o demoliti e ricostruiti, sullo stesso sedime e nel rispetto dei preesistenti volumi al fine di consentire la creazione di strutture residenziali e alberghiere, soprattutto di tipo specializzato.

La trasformazione dell'edificio, di cui all'area di sedime O, deve avvenire nel rispetto degli obiettivi trasformativi posti dal G.P.

Opere di urbanizzazione

Quantità e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere regolate da una convenzione che sarà parte integrante e inscindibile dello S.U.A

U. S. 10 CARILLI, D. 1.38



AREA PROGETTO n. 6

Localizzazione

Area limitata a est da via De Ronconi e a ovest da via Burbera

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 1.140

Volume costruito: mc. 2.582, costituito da edifici a destinazione funzionale mista

Superficie coperta: mq. 655

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 5.180, in tal modo determinato:

	altezza		sup. coperta		volume	
- corpo A)	m.	7	mq.	185	mc.	1.288
- corpo B)	m.	7	mq.	132	mc.	924
- corpo C)	m.	7	mq.	175	mc.	1.225
- corpo D) edif. con	G.P.m.	9	mq.	100	mc.	900
- corpo E)	m.	4	mq.	174	mc.	696
- corpo H) edif. con	G.P.m.	7	mq.	21	mc.	147
Totale			mq.	787	mc.	5.180

Obiettivi dello S.U.A. del/ "area progetto"

L'area coincide con un ambito urbano su cui insistono edifici aventi destinazioni d'uso prevalentemente commerciale, di diversa connotazione tipologica e con diverso livello di degrado.

Attraverso l'attuazione dello S.U.A. si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- la riconfigurazione complessiva dell'area attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione e nuova edificazione
- la ricomposizione e la riqualificazione dei fronti edilizi lungo le vie Burbera e Ronconi;
- la ristrutturazione e/o la nuova costruzione di edifici a destinazione prevalentemente terziaria;
- la valorizzazione e il recupero dei caratteri dell'edificio di cui all'area di sedime D;
- la creazione di spazi utilizzabili come parcheggi privati di uso pubblico, caratterizzati da una qualità architettonica elevata e da una corrispondente, analoga qualità dei materiali utilizzati.

Area di sedime A

È previsto un corpo edilizio polifunzionale (residenziale e/o commerciale) a due elementi urbano.

Area di sedime B

È previsto un corpo edilizio polifunzionale (residenziale e/o commerciale) che, sorgendo in aderenza agli esistenti edifici posti lungo via Burbera, deve concorrere a riqualificare i caratteri e la qualità architettonica della strada. Lo stesso corpo può trovare continuità spaziale e funzionale nei corpi A e C, previsti lungo limite dello spazio urbano su cui dovrà svilupparsi il parcheggio privato di uso pubblico.

Area di sedime C

È previsto un corpo di fabbrica a prevalente destinazione commerciale che deve costituirsi come limite dello spazio urbano su cui dovrà svilupparsi il parcheggio privato di uso pubblico.

Area di sedime D

Coincide con un edificio esistente in cui possono essere insediate attività commerciali, artigianali o residenza. L'insediamento di queste attività è tuttavia consentito purchè avvenga nel rispetto degli obiettivi trasformativi posti dal G.P.

Area di sedime E

È previsto un corpo di fabbrica che, congiungendo i corpi di cui alle aree di sedime A e O, concorra alla riqualificazione di via De Ronconi.

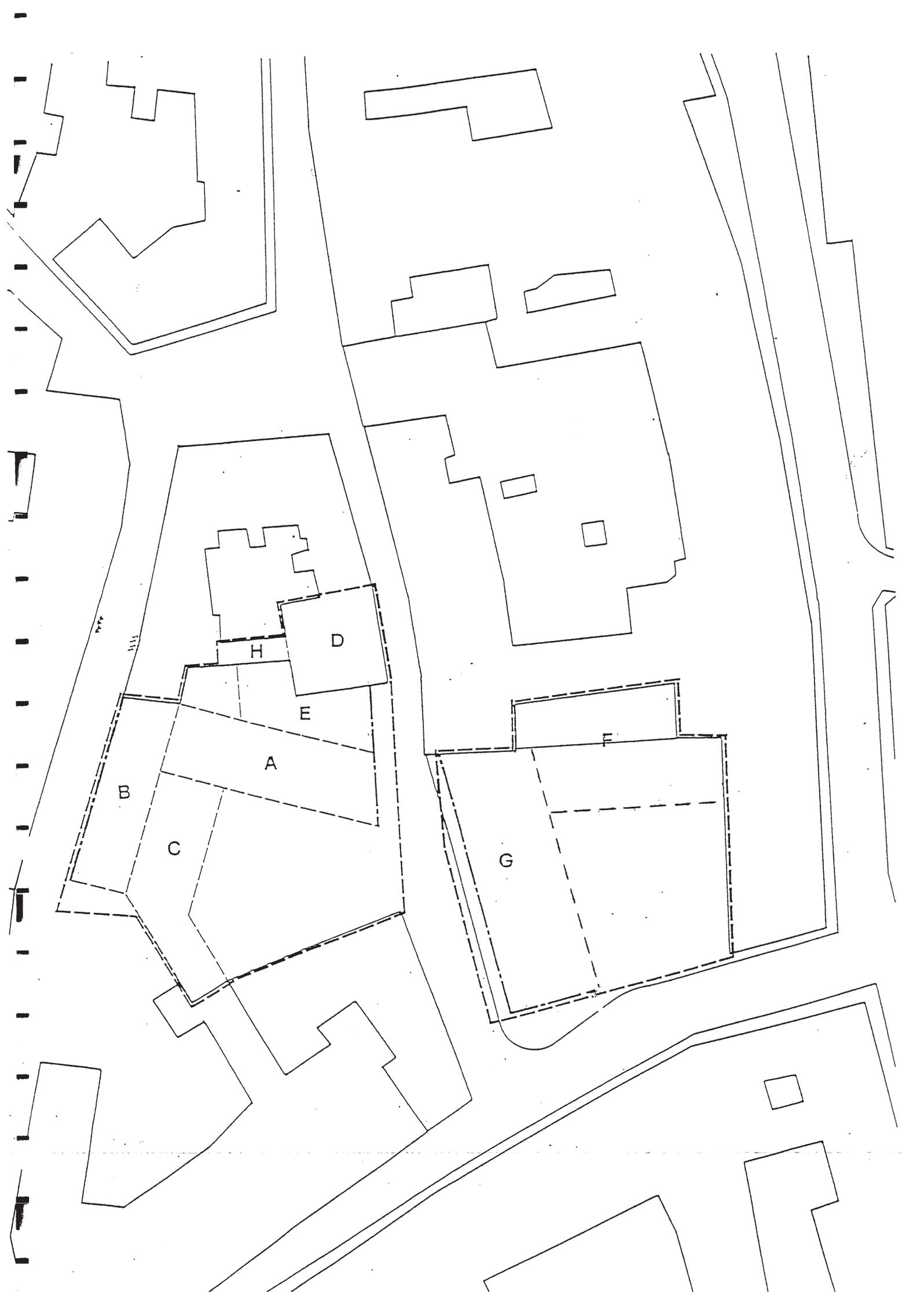
Area di sedime H

Coincide con un corpo di fabbrica esistente la cui trasformazione deve avvenire, tuttavia, nel rispetto dei preesistenti caratteri stereometrici e nel mantenimento delle funzioni terziarie.

Lo spazio determinatosi all'interno dei corpi di cui alle aree di sedime A, E, O, H deve assumere il carattere di patio interno, ovvero di luogo di grande decoro, pavimentato con trachite e/o con acciottolato.

Opere di urbanizzazione

Quantità e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere regolate da una convenzione che sarà parte integrante e inscindibile dello S.U.A.



AREA PROGETTO n. 7

Localizzazione

Area limitata a sud da via Brollo e a ovest da via De Ronconi

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 850

Volume costruito: mc. 2.825, costituito da edifici a destinazione funzionale mista e da edifici a destinazione commerciale

Superficie coperta: mq. 627

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 3.850, in tal modo determinato:

	altezza		sup. coperta		volume
- corpo F)	m. 7	mq.	300	mc.	2.100
- corpo G)	m. 7	mq.	250	mc.	1.750
Totale		mq.	460	mc.	3.850

Obiettivi dello S.U.A. dell'"area progetto"

L'area coincide con un ambito urbano su cui insistono edifici aventi destinazioni d'uso commerciale non più utilizzati.

Attraverso l'attuazione dello S.U.A. si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- la riconfigurazione complessiva dell'area attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione e nuova edificazione
- la ricomposizione e la riqualificazione dei fronti edilizi lungo via De Ronconi;
- la demolizione e/o la nuova costruzione di edifici a destinazione prevalentemente terziaria;
- la creazione di spazi utilizzabili come parcheggi privati di uso pubblico, caratterizzati da una qualità architettonica elevata e da una corrispondente, analoga qualità dei materiali utilizzati.

Area di sedime F

È previsto un corpo di fabbrica a prevalente destinazione commerciale che deve sostituire un preesistente corpo di minore superficie.

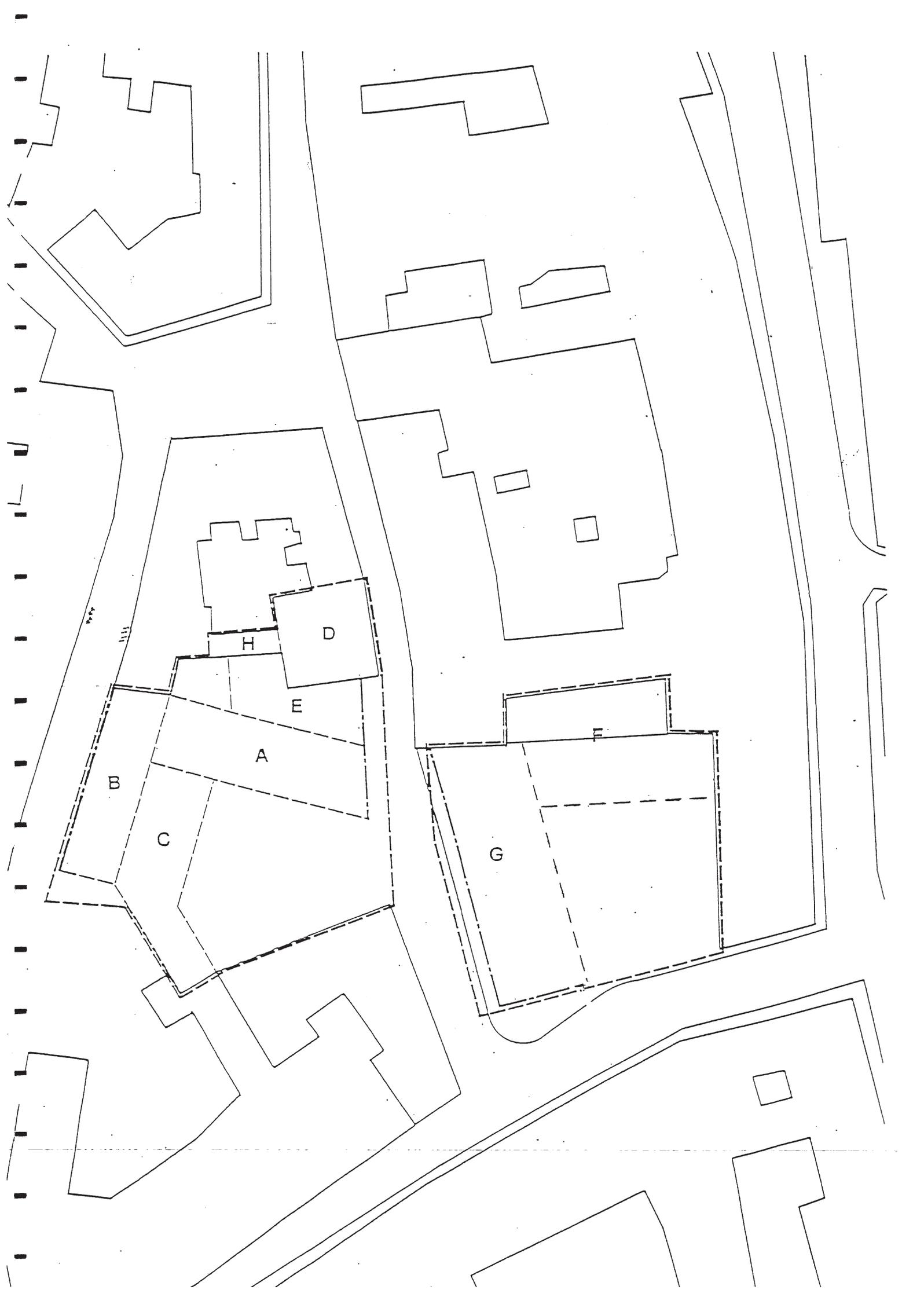
Area di sedime G

È previsto un corpo di fabbrica polifunzionale, posto lungo via De Ronconi, di cui deve concorrere a definire i caratteri e la qualità architettonica.

L'area compresa tra i corpi di fabbrica di cui alle aree di sedime F, G e gli edifici posti lungo via Vittorio Emanuele deve assumere il carattere di piccola piazza interna, adibita anche a parcheggio, di spazio urbano in tal senso caratterizzato dagli edifici che lo perimetrano, pavimentato con trachite e/o con acciottolato.

Opere di urbanizzazione

Quantità e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere regolate da una convenzione che sarà parte integrante e inscindibile dello S.U.A.



AREA PROGETTO n. 8

Localizzazione

Area prospiciente via Chiappara a est e limitata da via Zen a sud

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 2.729 Volume costruito: mc. 0,00

Stato di progetto

Vige quanto disposto dal Piano Particolareggiato approvato con Delib. Cons. Comunale n. 86 del 15.04.88

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 7.600



AREA PROGETTO n. 9

Localizzazione

Area limitata a nord da via Angeli e inclusa tra aree edificate prospicienti via San Francesco d'Assisi, a est, e via Chiappara a ovest

Stato di fatto

Superficie territoriale dell'area mq. 2.602

Volume costruito: mc. 8.101, costituito da edifici a destinazione funzionale mista e da edifici a destinazione commerciale

Superficie coperta: mq. 1.412

Stato di progetto

Volume complessivamente edificabile pari a mc. 11.180, in tal modo determinato:

	altezza		sup. coperta		volume
- corpo A)	m.	6,5	mq.	350	mc. 2.200
- corpo B)	m.	5	mq.	860	mc. 4.300
- corpo C) esistente	m.	8,3	mq.	250	mc. 2.000
- corpo O) esistente	m.	5,2	mq.	313	mc. 1.700
- corpo E) esistente	m.	10,6	mq.	84	mc. 880
Totale			mq.	1.857	mc. 11.080

Obiettivi dello S.U.A. dell'"area progetto"

L'area coincide con un ambito urbano prossimo al limite sud della città, con un intorno prevalentemente residenziale, su cui insistono edifici aventi destinazione d'uso prevalentemente commerciale, alcuni dei quali non più utilizzati.

Date le particolari caratteristiche dell'area gli interventi potranno essere realizzati anche mediante due distinti S.U.A.

Attraverso l'attuazione dello/degli S.U.A. si dovrebbero perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- la valorizzazione dell'edificio di cui all'area di sedime C;
- la creazione di nuove limitate quantità edilizie a prevalente destinazione residenziale;
- la riqualificazione e una migliore utilizzazione degli edifici commerciali e residenziali di cui alle aree di sedime B, O, E.

Area di sedime A

È previsto un corpo di fabbrica a sola destinazione residenziale, costituito da una casa a schiera, la cui presenza non deve in alcun modo mutare i caratteri ormai consolidati dell'intera zona. Per tale motivo il nuovo edificio deve costituire l'esito di un progetto architettonico di grande qualità, capace, in tal senso, di integrarsi con il preesistente edificio di cui all'area di sedime C.

Area di sedime B

È previsto un corpo di fabbrica a destinazione commerciale, sostitutivo e/o migliorativo di quello esistente, soprattutto per quanto concerne il rapporto con gli edifici a esso prossimi.

In sede di redazione dello S.U.A. potrà per altro essere valutata, e approvata, l'opportunità del mantenimento degli immobili esistenti, in tal caso senza modificarne sedime, volumetria, altezze di gronda e di colmo.

Area di sedime C

Coincide con un edificio esistente, di notevole interesse, che nei primi decenni del secolo fu adibito a sala da ballo, la cui trasformazione fisica e funzionale è consentita solo nel quadro degli obiettivi trasformativi posti dal G.P. attribuito.

Area di sedime D

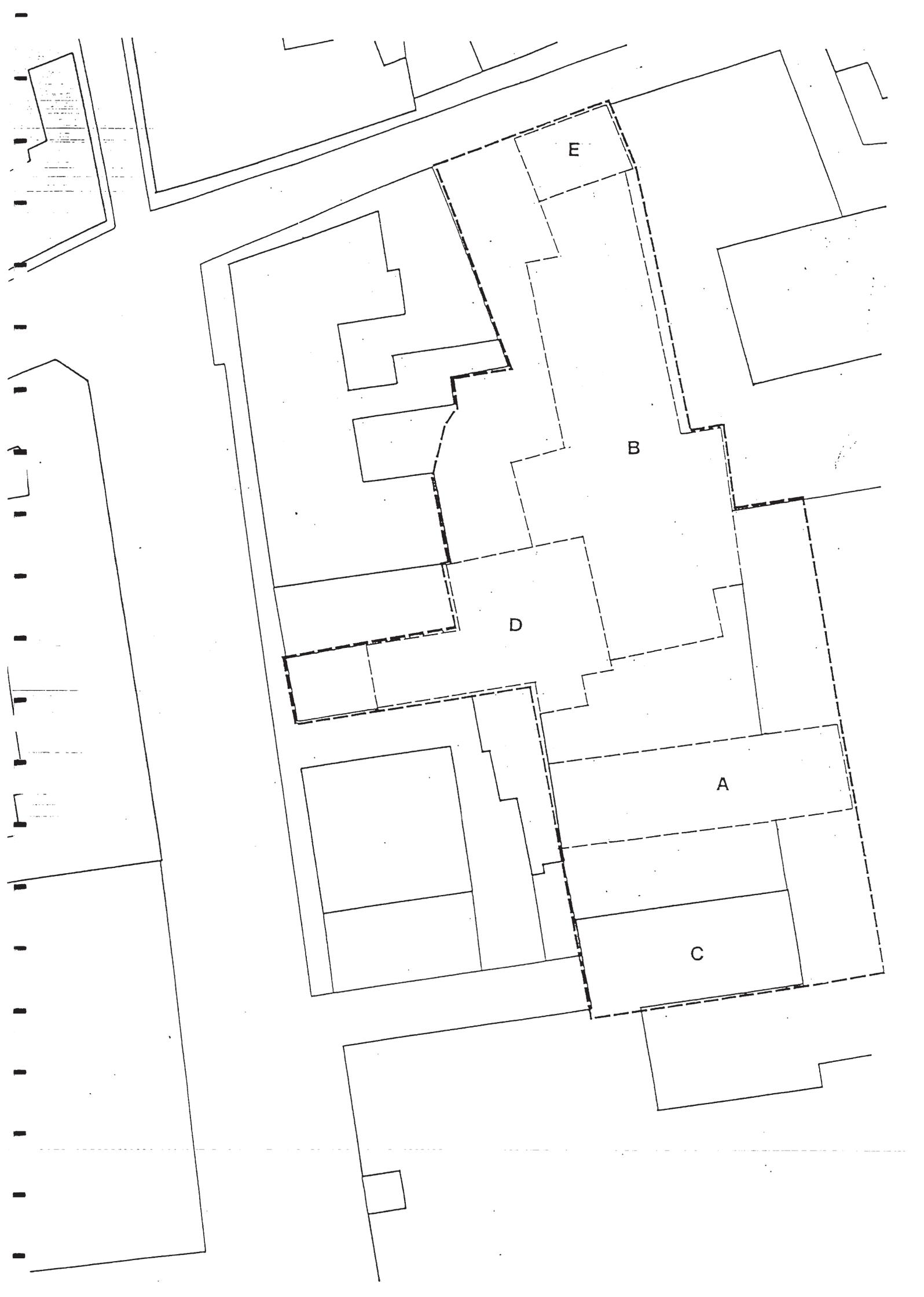
È previsto un corpo di fabbrica a destinazione commerciale, sostitutivo e/o migliorativo di quello esistente, soprattutto per quanto concerne il rapporto con gli edifici a esso prossimi.

Area di sedime E

È previsto un corpo di fabbrica a prevalente destinazione residenziale, sostitutivo e/o migliorativo di quello esistente, soprattutto per quanto concerne il rapporto con gli edifici a esso prossimi.

Opere di urbanizzazione

Quantità e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere regolate da una convenzione che sarà parte integrante e inscindibile dello/degli S.U.A.



Classificazione tipologica degli edifici

A CASA (DI ORIGINE) RURALE E DI TRADIZIONE POLESANA

Edificio a due piani con funzione prevalentemente residenziale, costituito da un'unica unità abitativa, generalmente aggregato a cortina lungo il fronte stradale, con un doppio affaccio, di cui uno su strada e uno sullo scoperto di pertinenza.

A1 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Ridotto intersolaio.

A2 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Ridotto intersolaio. Presenza di camini sporgenti.

A3 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. A volte con ridotto intersolaio.

Presenza di davanzali e cornici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda.

B CASA A SCHIERA

Edificio a due piani, generalmente costituito da un'unità abitativa al piano primo e da un'unità commerciale al piano terra. Normalmente aggregato a cortina lungo il fronte stradale, con un doppio affaccio, di cui uno su strada e uno sullo scoperto di pertinenza.

B1 - Tipo riconducibile originariamente all'edificio rurale di tradizione polesana.

Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti di tipo diverso, coperture a due o più falde di tipo diverso, presenza di poggiosi.

B2 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni o in e.a.; serramenti, coperture ecc. di tipo diverso.

C PALAZZETTO

Edificio a due piani con funzione prevalentemente residenziale, costituito da una unità abitativa, normalmente aggregato a cortina lungo il fronte stradale, con doppio o triplo affaccio, di cui uno su strada e uno sullo scoperto di pertinenza, spesso destinato a giardino. Nelle frazioni è presente anche isolato.

C1 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde e in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, cornici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile.

C2 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato; copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda, fregi, poggiosi, serliane, abbaini, elementi dell'architettura veneziana.

C3 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile. Affaccio principale caratterizzato da elementi decorativi (portali, fregi, cornici) genericamente definibili "eclettici" o "liberty".

D PALAZZO

Edificio con funzione prevalentemente residenziale, costituito da più unità abitative, a tre piani, prevalentemente aggregato a cortina lungo il fronte stradale; con almeno un doppio affaccio, di cui uno su strada e uno sullo scoperto di pertinenza.

D1 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, davanzali in rilievo in pietra o intonaco, copertura a due o più falde in coppi con presenza di camini a sporto.

D2 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile.

D3 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno

verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, cornici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile. Affaccio principale caratterizzato da una distribuzione simmetrica delle aperture, rimarcata da elementi quali timpani, corpi rialzati, coronamenti associati a balconi e portali definibili "neoclassici".

D4 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile. Affaccio principale caratterizzato da elementi decorativi (portali, fregi, cornici,..) genericamente definibili "eclettici" o "liberty".

D5 - Strutture portanti realizzate con varie tecniche costruttive genericamente definibili "industriali"; copertura piana o a più falde, in materiali diversi (coppi, tegole in laterizio o cemento, ce.); serramenti e oscuramenti in materiali diversi (legno verniciato, alluminio, ferro, P.V.C., ecc.); terrazzi e poggiosi in materiali diversi (ferro, vetro, calcestruzzo, ecc.)

D VILLA

Edificio generalmente a due piani, isolato, con funzione prevalentemente residenziale, costituito da una unità abitativa e scoperto di pertinenza per lo più destinato a giardino.

D1 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di sottotetto e, a volte, di camini sporgenti.

D2 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, serramenti e oscuramenti in legno verniciato, copertura a due o più falde in coppi. Presenza di davanzali e comici in rilievo in pietra o intonaco, comici sottogronda, fregi, poggiosi; lavorazione degli intonaci al P.T. a bugnato gentile. Affaccio principale caratterizzato da elementi decorativi (portali, fregi, comici, ecc.) genericamente definibili "eclettici" o "liberty".

D3 - Strutture portanti realizzate con varie tecniche costruttive genericamente definibili "industriali"; copertura piana o a più falde in materiali diversi (coppi, tegole in laterizio o cemento, ecc.); serramenti e oscuramenti in materiali diversi (legno verniciato, alluminio, ferro, P.V.C., ecc.); terrazzi e poggiosi in materiali diversi (ferro, vetro, calcestruzzo, ecc.)

E VILLA VENETA

Tipo insediativo di carattere monumentale costituito da più unità edilizie funzionali al corpo residenziale e alle attività agricole.

F ATTREZZATURE URBANE

G ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Manufatti destinati a svolgere funzioni genericamente definibili "tecnologiche": cabine elettriche di trasformazione, distributori di carburante, stazioni di attesa per autobus.

H EDIFICI PER LA PRODUZIONE AGRICOLA

Manufatti destinati esclusivamente all'attività produttiva primaria,

H1 - Strutture portanti verticali in laterizi pieni, copertura e due o più falde in coppi, serramenti in legno; griglie per aerazione in laterizio

H2 - Strutture portanti in materiali diversi (laterizio, blocchi in cemento, pannelli prefabbricati, ecc.), copertura due o più falde in materiali diversi (coppi, pannelli ondulati in cemento-amianto, pannelli ondulati in metallo, ecc.), serramenti in materiali diversi (legno, ferro, alluminio, ecc.).

I EDIFICI PER LA PRODUZIONE ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E PER IL COMMERCIO

Manufatti destinati esclusivamente alle attività produttive, prevalentemente isolati e realizzati con varie tecniche costruttive.

L ANNESSI ALLA RESIDENZA E AMPLIAMENTI

Manufatti isolati o semi isolati, destinati al ricovero di attrezzature ed autorimesse, realizzati con tecniche costruttive e materiali diversi.

M RUDERI

Manufatti altamente degradati e privi di una precisa identità tipologica, con uno stato di conservazione che non ne permette il recupero.