

PIANI
PARTICOLAREGGIATI:

CA' BIANCA
CANALE
CANTONAZZO
CONCILIO VATIVANO II°
GROMPO
MOROSINA
PORTA ADIGE
SAN SISTO

F.° IV

NORME TECNICHE

A2

NOVEMBRE 2007

VARIANTE AI SENSI DELL' ART. 11 L.R. 61\85

PROGETTISTA

ARCH. FIORENZA RONSISVALLE

COLLABORATORI

ARCH .DAVIDE STOCCO

A.P. FRANCESCO DAVIN

SETTORE URBANISTICA - SEZIONE PIANIFICAZIONE

STATO DI PROGETTO



PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI RURALI

Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica dei Centri Rurali del Comune di Rovigo individuati dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con Voto Regionale n. 3233 del 12 Luglio 1994.

Art. 2 - AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

I Piani Particolareggiati dei Centri rurali del Comune di ROVIGO si applicano alle porzioni di territorio comunale individuate all'interno del perimetro evidenziato nelle tavole del Piano comprendenti le zone E4B della Variante Generale al P.R.G. ampliate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 47/93 e che interessano le seguenti località:

CA' BIANCA
CANALE
CANTONAZZO
CONCILIO VATICANO II°
GROMPO
MOROSINA
PORTA ADIGE
S. SISTO

Art. 3 - ELABORATI DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

Sono elementi costitutivi dei P.P. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

- A1 Relazione introduttiva - Relazione illustrativa - Finanziaria e documentazione fotografica
- A2 Norme Tecniche di Attuazione
- A3 Elenco Ditte espropriande

Analisi

- | | |
|--|--------------------|
| Tav. B.1 - Estratto P.R.G. ed ambiti di intervento | scala 1:500 - 2000 |
| Tav. B.2 - Planimetria catastale | scala 1:500 |

Progetto

- | | |
|---|-------------|
| Tav. C.1 - Progetto: descrizione degli interventi | scala 1:500 |
| Tav. C.2 - Progetto: Planivolumetrico | scala 1:500 |
| Tav. C.3 - Progetto - Profili: principali | scala 1:500 |
| Tav. C.4 - Progetto: Reti tecnologiche | scala 1:500 |
| Tav. C.5 - Progetto: Sezione tipo | |
| C.6 - Progetto: Schede UMI | |

Art. 4 - OBIETTIVI DEI PIANI

I P.P. si pongono l'obiettivo principale d'intervenire con una riqualificazione urbanistica ed ambientale nelle zone dei centri rurali.

Tale obiettivo è perseguito attraverso interventi privati definiti con l'individuazione di una serie di trasformazioni del patrimonio edilizio ed interventi pubblici atti a migliorare la viabilità meccanica e pedonale (risezionamento sedi stradali nei punti critici, individuazione di parcheggi, marciapiedi e attraverso la dotazione di spazi aggregativi che comporteranno operazioni di arredo urbano.

Art. 5 - APPLICAZIONE DEI PIANI

I P.P. fissano la disciplina per l'esecuzione dei lavori di intervento previsti per gli immobili compresi nei Piani: elementi edilizi, singolari e complessi, isolati, aree aperte, elementi della viabilità, per i quali si rendono opportune operazioni di nuovo intervento, ricostruzione, ristrutturazione, sia urbanistica che edilizia necessarie per migliorare l'utilizzazione del patrimonio stesso.

In particolare, in conformità alle disposizioni della vigente legislazione urbanistica il P.P. definisce:

- a) gli spazi e gli immobili pubblici e/o di uso pubblico da acquisire al patrimonio pubblico e da utilizzare secondo i criteri di interesse pubblico;
- b) le specifiche destinazioni d'uso prescritte o consentite per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro di Piano;
- c) gli interventi a scala urbanistica ed edilizia, prescritti o ammessi, per le aree e gli immobili compresi nel Piano;
- d) l'individuazione degli ambiti di intervento;
- e) i criteri per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal Piano e le modalità per la gestione.

Art. 6 - ELABORATI GRAFICI

Le indicazioni grafiche non hanno valore metrico assoluto pur rappresentando con la massima attendibilità lo stato di fatto alla data di formazione del Piano, esse costituiscono quindi elemento di riferimento per ogni modifica all'interno dell'ambito del Piano pur consentendo quelle lievi ridefinizioni allocative degli interventi che il documentato stato dei luoghi rendesse necessarie in fase realizzativa.

Nel caso si riscontrino nelle schede di progetto o negli elaborati tecnici errori materiali come ad esempio n° del mappale, nominativo proprietario, superficie, etc... si potrà fare riferimento alle indicazioni e/o allo stato catastale o reale dei luoghi asseverati dal tecnico.

Nel caso non sia indicato il volume edificabile per le nuove costruzioni sarà possibile integrare la scheda corrispondente desumendo la volumetria ammissibile dal dimensionamento generale del P.P.

Le schede tecniche possono contenere indicazioni scritte più specifiche (ad es. deroghe dai confini e tipologia) rispetto alla tav. C1."

Art. 7 - ATTUAZIONE DEI PIANI E TERMINI

I P.P. si attuano mediante intervento diretto o tramite intervento coordinato articolati sulla base di categorie.

I Piani Particolareggiati, nella tav. C1, individuano le unità minime di intervento (U.M.I.) e le Unità Edilizie (U.E.).

Per U.M.I. si intende una o più U.E. che necessitano di un intervento unitario, attuabile anche per stralci funzionali.

Il progetto unitario della U.M.I. è formato dagli elaborati e dai documenti richiesti per la concessione edilizia, esteso tuttavia all'interezza della U.M.I. per quanto concerne prospetti, sezioni e sistemazioni esterne.

Le trasformazioni di ogni singola U.E. devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.

La categoria di intervento per ogni singolo edificio è indicata nella tav. C1 alla scala 1:500 ed è definita agli artt. 11-12-13-14-15-16.

Le U.M.I. rappresentano il minimo ambito obbligatorio, comprendente tutti i piani e porzioni di edificio, cortili, viabilità e spazi aperti cui deve essere riferita la progettazione esecutiva, essa è estesa obbligatoriamente all'intera unità minima di intervento così come individuata in cartografia con apposito simbolo ed è vincolante per tutte le porzioni interessate.

Gli elaborati di progetto relativi ad ogni U.M.I. dovranno essere sottoscritti da tutti i proprietari interessati.

Il conseguente intervento edilizio di attuazione del progetto unitario, potrà avvenire anche per singole unità edilizie e nell'ambito degli stralci funzionali e quindi per fasi successive nel rispetto dei termini di validità della concessione o autorizzazione edilizia ed eventuali proroghe.

In caso di mancato accordo tra i proprietari, e qualora l'Amministrazione Comunale, su sollecitazione degli interessati, non riesca ad accordare i proprietari stessi, all'UMI viene applicato il disposto della L.S. n. 457 e artt. 57 e 62 della L.R. 61/85.

Il termine previsto per l'attuazione del presente piano urbanistico attuativo di cui al primo comma dell'art. 52 della LR 61/85 come modificato dalla LR n. 9/86 e n. 47/93 è fissato in anni 10 dall'esecutività della delibera di approvazione del medesimo e comunque le prescrizioni urbanistiche avranno validità sino all'entrata in vigore di nuove strumentazioni urbanistiche attuative di iniziativa pubblica.

Art. 8 - INTERVENTI NELLE U.M.I.

Ogni U.M.I. (A1 - A2 - B - C) è individuata nella tav. C1 con una perimetrazione specifica.

L'intervento ammesso per U.M.I. è obbligatorio per l'interezza degli immobili che lo costituiscono (elementi costruiti e spazi aperti di pertinenza).

L'intervento dovrà prevedere progettualmente l'assieme delle operazioni trasformative previste per l'UMI (interventi sugli edifici, demolizioni di corpi edilizi, sistemazione degli spazi aperti, recinzioni) planimetria in scala 1:200 e planivolumetrica quotata.

In particolare per gli spazi di pertinenza l'intervento dovrà prevedere la sistemazione igienico funzionale mediante riqualificazione dell'arredo, costruzione di recinzioni appropriate, conservazione e messa a dimora di essenze arboree, sistemazione a verde, formazione di adeguate pavimentazioni in sintonia con gli elementi di arredo e finitura previsti dal P.P. e di seguito descritti negli artt 24 e 25.

E' vietata ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno ad eccezione della necessità di ottenere la stessa quota della strada e/o dei terreni circostanti (nel caso di terreno oggetto di intervento a quota inferiore).

MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA

L'intervento di manutenzione ordinaria è finalizzato al periodico rinnovo delle finiture dell'edificio, a migliorare la funzionalità ed efficienza dell'edificio e dei suoi spazi aperti di pertinenza.

Le opere previste consistono in:

- a) rifacimento o sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni ed esterni;
- b) rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
- c) sostituzione degli infissi e dei serramenti ;
- d) riparazione o sostituzioni parziali degli impianti tecnologici;
- e) ripassature o rifacimenti dei manti di copertura e delle orditure dei tetti e dei camini;
- f) riparazioni o rifacimenti delle recinzioni;
- g) sostituzione di grondaie e pluviali.

Fermi restando gli obiettivi strutturali dei Piani richiamati all'art. 2 gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno, entro i limiti delle opere comunicate, concorrere al perseguimento di tali obiettivi; in particolare:

- a) attenersi alle indicazioni di materiali, finiture edilizie ed elementi costruttivi descritti agli artt. 2, 3
- b) produrre in relazione ai lavori richiesti conseguenti interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'immobile (nel cambio degli infissi la eventuale riorganizzazione - ripartizione delle forometrie, nel caso di rifacimento delle orditure dei tetti il riposizionamento entro i limiti delle falde, nel caso di rifacimento degli intonaci o delle tinteggiature la sostituzione delle insegne ambientalmente contrastanti, ecc.).
Il perseguimento di tali obiettivi è altresì compito precipuo della C.E. (quale Commissione anche d'ornato) che dovrà richiedere prima del rilascio dell'autorizzazione le eventuali integrazioni richiamate laddove le stesse fossero state ammesse.

Art. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'intervento di manutenzione straordinaria è finalizzato al mantenimento e miglioramento dell'efficienza dell'edificio e dei suoi spazi di pertinenza, anche mediante la sostituzione di parti strutturali collassate, fatiscenti o degradate senza alterare la volumetria dell'edificio né mutare le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Oltre a quanto previsto per l'intervento di manutenzione ordinaria, sono ammesse le seguenti opere:

- a) sostituzione e posa in opera di nuove coperture con la formazione di nuovi fori sulle stesse entro i limiti di falda e/o con la costruzione di nuovi camini e sfiati di aerazione;
- b) sostituzione e posa in opera di nuove coibentazioni;
- c) rifacimento generale di impianti tecnologici;

- d) realizzazione ed installazione di nuovi ulteriori impianti igienico-sanitari;
- e) consolidamento strutturale o realizzazione parziale di strutture orizzontali e verticali.

Fermi restando gli obiettivi strutturali del Piano richiamati all'art. 2 gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno, entro i limiti delle opere richieste, concorrere al perseguimento di tali obiettivi; in particolare:

- a) attenersi alle indicazioni di materiali, finiture edilizie ed elementi costruttivi descritti all'art. 23
- b) produrre in relazione ai lavori richiesti conseguenti interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'immobile (nel cambio degli infissi la eventuale riorganizzazione - ripartizione delle forometrie, nel caso di rifacimento delle orditure dei tetti il riposizionamento entro i limiti delle falde, nel caso di rifacimento degli intonaci o delle tinteggiature la sostituzione delle insegne ambientalmente contrastanti, ecc.).

L'ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammesse in tutte le categorie d'intervento indicate dalla presente normativa ad eccezione della demolizione senza ricostruzione per la quale è ammessa solo l'ordinaria manutenzione.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE CON CONSERVAZIONE E/O RIPRISTINO DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

La cartografia dei P.P. alla tavola C1 indica, con apposita grafia e con la sigla RS1 posta all'interno di un riquadro, gli edifici oggetto di ristrutturazione.

Gli interventi consentiti riguardano le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico sanitario con limitate e parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali con la conservazione della tipologia edilizia. E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e risanamento conservativo come indicato dall'Art. 31 della L.S. 457/78.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- 1) rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti la superficie ed il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2,70, con l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitte e sottotetti esistenti, aventi un'altezza minima non inferiore a ml. 2,10 e quella media fissata dal R.E.;
- 2) traslazione mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico senza modificare il numero dei piani e senza aumentare la superficie utile e nel rispetto delle forometrie di facciata, fatti salvi gli spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai;

3) parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di inserirlo nelle immediate preesistenze.

4) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi.

Saranno ammessi:

a) L'inserimento di nuovi solai all'interno di un volume esistente che ne sia privo (ad esempio annessi rustici) al fine di ottenere un organismo edilizio funzionale alla destinazione residenziale.

In questo caso l'inserimento di nuove aperture dovrà avvenire nel massimo rispetto delle caratteristiche tipologiche del manufatto e qualora sia indispensabile dotare i locali abitabili delle caratteristiche igienico-sanitarie previste dal R.E. vigente.

Tali nuovi inserimenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva e l'uso dei materiali già impiegati nell'edificio oggetto di ristrutturazione.

Tutti gli interventi descritti devono attenersi per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e le finiture edilizie alle indicazioni definite dall'art. 23.

Per tutte le categorie d'intervento è comunque sempre consentito, al fine di suddividere gli edifici in più unità immobiliari, l'inserimento di nuovi collegamenti verticali all'interno del corpo di fabbrica.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI VOLUME FINO A 800 MC.

La cartografia dei P.P. nella tavola C1 indica, con apposita grafia e con la sigla RS2 posta all'interno del riquadro, gli edifici oggetto di ristrutturazione con aumento di volume fino a 800 mc.

Gli interventi potranno comportare la ristrutturazione e la modifica oltreché degli elementi e collegamenti verticali anche degli elementi strutturali orizzontali fino ad arrivare allo svuotamento dell'involucro edilizio.

h max dei fabbricati non può superare i ml 7,50
distanza dal confine non può essere inferiore a ml 5,00

E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà in aderenza ad altro edificio esistente. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di Piano a condizione che le due zone (E4B ed E) ricadano all'interno della stessa proprietà.

distacco tra i fabbricati non può essere inferiore a ml 10,00

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dal confine di proprietà, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6.00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10.00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI VOLUME

La cartografia dei P.P. alla tavola C1 indica con apposita grafia e con la sigla RS3 posta all'interno di un riquadro gli edifici oggetto di ristrutturazione con aumento di volume.

Tale aumento potrà consistere in :

- 1) sopraelevazione in caso di edificio ad un piano e, salvo diverse indicazioni stabilite nella tavola C3 (profili), sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strada stabilite all'art. 54 punto 13 delle N.T.A. del P.R.G.

- 2) ampliamento

anche questo intervento, salvo diverse indicazioni stabilite dalla tavola C1 sarà consentito nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade stabilite all'art. 54 punto 13 delle N.T.A. del P.R.G.

Sia al punto 1) che al punto 2) l'aumento di volume nel caso superasse gli 800 mc. dovrà comunque rispettare l'indice fondiario massimo ricavato applicando l'I.T. al lotto interessato.

La realizzazione di sopraelevazione che di ampliamento dovranno ottenere un'uniformità dell'intero organismo edilizio (vedi fotometria, andamento dei tetti).

h max dei fabbricati non può superare i ml 7,50
distanza dal confine non può essere inferiore a ml 5,00
E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà in aderenza ad altro edificio esistente. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di Piano a condizione che le due zone (E4B ed E) ricadano all'interno della stessa proprietà.
distacco tra i fabbricati non può essere inferiore a ml 10,00
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dal confine di proprietà, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6.00.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato piu' alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00.
Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10.00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE CON SOSTITUZIONE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI

La cartografia dei P.P. alla tavola C1 indica con apposita grafia e con la sigla RS4 posta all'interno di un riquadro gli edifici oggetto di ristrutturazione con sostituzione di materiali costruttivi.

Trattasi di fabbricati di recente costruzione di limitate dimensioni con destinazione a servizio della residenza (garage, cantina, deposito.....) costruiti con materiali avulsi dal contesto edilizio ed ambientale nel quale sono inseriti.

Il Piano, al fine di migliorare il loro inserimento nell'ambito delle zone E4B consente di poter intervenire con sostituzione dei materiali fino alla demolizione e ricostruzione sul sedime esistente del fabbricato senza che ne venga aumentato il volume.

Diverse soluzioni, sia sotto il profilo volumetrico, che planimetrico sono stabilite dalle tav. C1 e C3.

Art. 15 - DEMOLIZIONE

La cartografia dei P.P. alla tav. C1 indica con apposita grafia e con la sigla D posta all'interno di un riquadro, gli edifici oggetto di demolizione.

Riguarda gli edifici o parti di essi, di epoca recente e che non ricoprono particolare interesse storico-architettonico, dei quali si rende indispensabile la demolizione, in quanto la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto ambientale e/o sotto il profilo igienico-sanitario, il recupero delle aree potrà essere utilizzato:

ai fini edificatori, o a verde pubblico (privato), o a spazi liberi pubblici per allargamento di strade, o al reperimento di parcheggi.

Art. 16 - NUOVE COSTRUZIONI

Questi interventi sono indicati alla tavola C1 con apposita grafia e la sigla N posta all'interno di un riquadro.

Gli elaborati grafici richiamati definiscono i sedimi di ingombro dei nuovi edifici e devono considerarsi indicativi e pertanto potranno essere traslati sempre nel rispetto delle distanze minime dalle strade e dai confini sotto indicati. In presenza di allineamenti obbligatori i nuovi edifici dovranno attestarsi su tale linea per almeno il 50% del fronte senza sopravanzare.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.E., derogare dai caratteri tipologici e formali dei nuovi edifici qualora sia constatato che il manufatto esprima un livello progettuale qualificante e/o sia espressione dell'architettura moderna.

Il progetto esecutivo di tali interventi deve essere sempre obbligatoriamente accompagnato da un progetto generale comprendente l'intera U.M.I. (unità edilizia principale e spazi aperti di pertinenza) all'interno di cui l'intervento si colloca.

Dovrà essere sempre previsto (posto macchina nell'area scoperta o garage chiuso all'interno del corpo di fabbrica) almeno un posto macchina per appartamento realizzato.

Le nuove costruzioni potranno essere eseguite anche in tempi diversi purché sulla base, come stralcio esecutivo del progetto generale unitario.

Tipologie.

All'interno di dette aree potranno essere inserite le seguenti tipologie:

casa unifamiliare

casa bifamiliare

case a schiera

case in linea.

Salvo diverse indicazioni degli elaborati di piano gli interventi dovranno rispettare i seguenti dati stereometrici:

I. F.	vedi scheda di progetto
n° piani abitabili	2 F.T. + Seminterrato o interrato
h max dei fabbricati non può superare i	ml 7,50
superficie coperta	
- casa unifamiliare	40%
- casa bifamiliare	40%

- case a schiera e in linea	50%
distanza dalla strada minimo	ml 5,00
distanza dal confine non può essere inferiore a	ml 5,00
E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà in aderenza ad altro edificio esistente. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di Piano a condizione che le due zone (E4B ed E) ricadano all'interno della stessa proprietà.	
distacco tra i fabbricati non può essere inferiore a	ml 10,00

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dal confine di proprietà, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6.00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato piu' alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10.00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

Art. 17 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

I P.P. per la loro attuazione individuano delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

Le U.M.I. sono di quattro tipi: A1-A2-B-C e sono individuate negli elaborati grafici alla tavola C1 con apposita grafia.

E' sempre consentito istituire servitù di passaggio per consentire l'accesso ai fondi e tale servitù non sarà considerata quale modifica di consistenza all'U.M.I..

E' possibile modificare l'ambito d'intervento dell'U.M.I. qualora si presenti la necessita' di rispettare frazionamenti di proprietà già eseguiti o da eseguire purché nel rispetto del perimetro di Piano.

E' possibile l'accorpamento di piu' unita' minime d'intervento al fine di realizzare un intervento edilizio unitario maggiormente funzionale e razionale nel rispetto della somma delle rispettive volumetrie delle U.M.I. interessate"

Contemporaneamente o successivamente alla presentazione del progetto dell'U.M.I. è possibile procedere al frazionamento delle singole proprietà presenti nell'U.M.I. stessa.

Art. 18- UNITA' MINIME DI INTERVENTO DI TIPO A1 e A2 (intervento privato)

Le U.M.I. A1 individuano unità edilizie singole ed il loro lotto di pertinenza pertanto coincidono con l'Unità Edilizia (U.E.).

Queste U.M.I. sono oggetto di interventi di ristrutturazione, e/o nuova costruzione e seguono le indicazioni operative riportate agli artt. 9-10-11-12-13-14-15-16. L'intervento è privato.

Le U.M.I. A2 individuano una o più unità edilizia, il loro lotto di pertinenza e le aree da destinare a standards di piano.

Qualora l'U.M.I. A2 riguardasse più di un edificio gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto generale.

Questo progetto dovrà essere redatto in scala 1: 100 o 1:200 e dovrà fornire le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione dell'U.M.I. tipo A2, così come descritta nelle tavole;

- composizione planivolumetrica dei fabbricati;
- definizione tipologica di massima degli edifici e degli alloggi con la destinazione d'uso dei diversi piani;
- indicazione di massima delle aree scoperte, con particolare riferimento agli accessi carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra degli autoveicoli, alle aree a verde ed alle relative alberature, alle pavimentazioni, alle recinzioni;
- definizione delle caratteristiche e prospetto principale su strada delle recinzioni;
- definizione delle caratteristiche e del tracciato dei servizi a rete e del loro allacciamento alle reti tecnologiche generali;
- definizione degli stralci attuativi.

Il progetto di massima dell'intera area di intervento, potrà essere presentato contestualmente alla richiesta di "Concessione Edilizia" riferita ai singoli stralci attuativi del complesso edilizio previsto.

Il progetto di massima dell'area di intervento dovrà essere sottoscritto o da tutti i proprietari, o aventi titolo a edificare, dell'area stessa.

La sottoscrizione costituirà atto reciproco d'obbligo relativamente alle opere previste dal progetto.

Nelle U.M.I. A2 per le quali il P.P. definisce gli elementi organizzativi (viabilità, spazi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali,) il progetto dovrà attenersi a tali indicazioni con l'obbligo della cessione, nei casi previsti delle aree interessate e della loro realizzazione, attraverso la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo prima del rilascio della concessione; diverse determinazioni circa la realizzazione delle aree a standards saranno indicate nelle schede di progetto.

Art. 19 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO DI TIPO B (Intervento coordinato pubblico-privato)

Queste U.M.I. individuano una o più unità edilizie, il loro lotto di pertinenza e le aree da destinare a standards di Piano che dovranno essere cedute obbligatoriamente al Comune e la cui realizzazione sarà di competenza pubblica.

Anche per queste U.M.I. il progetto generale dovrà seguire le indicazioni dell'art. 18.

Art. 20 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO DI TIPO C (riqualificazione urbana - intervento pubblico)

Queste U.M.I. individuano nel P.P. le aree che necessitano di interventi di riqualificazione urbana al fine di realizzare spazi pubblici come:

- parcheggi
- nuove viabilità e/o allargamento viabilità esistente
- piazze
- percorsi pedonali
- spazi di sosta
- piantumazioni

Gli interventi richiamati sono di norma da realizzarsi da parte dell'Ente Pubblico.

Essi sono generalmente da eseguirsi su aree di proprietà pubblica.

Gli immobili (aree) privati facenti parte di tali interventi sono elencati nell'elaborato (elenco catastale) per i quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Ente Pubblico.

Per i sopradetti immobili che ricadono all'interno delle U.M.I. qualora il Comune non avesse provveduto ad acquisirli precedentemente, la cessione dovrà avvenire all'atto della richiesta di concessione delle trasformazioni consentite dal P.P..

L'acquisizione avverrà secondo i valori legislativamente definiti al momento della cessione, questa può avvenire anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

Fatta salva l'ammissibilità delle destinazioni d'uso in atto alla data dell'entrata in vigore dei P.P., per tutti gli interventi di trasformazione i P.P. prescrivono le possibili destinazioni d'uso dei nuovi fabbricati e di quelli esistenti.

Queste sono previste di norma suddivise per piano: commerciale, artigianale e/o residenziale a terra, direzionale e/o residenziale e/o artigianale nei piani superiori.

Art. 22 - ELABORATI NECESSARI PER GLI INTERVENTI DEI P.P.

Gli elaborati da presentare per gli interventi di cui agli artt. 9 - 10- 11- 12 - 13 - 14 - 15 - 16 seguiranno le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 23 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI, FINITURE EDILIZIE

Tutti gli interventi di trasformazione da eseguirsi all'interno del P.P. dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo.

Cornicioni e manti di copertura

Eventuali cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente).

Le coperture potranno avere una sporgenza massima di 40 cm. esclusa la grondaia.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in cotto:

- in tegoli curvi o in coppi a canale;
- in tegoli marsigliesi;
- in tegoli portoghesi o in altre soluzioni tradizionali.

In alternativa sono ammesse le tegole in cemento, tipo coppi (o formato curvo) nelle tonalità affini al cotto.

Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 50% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a 2 falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

Laddove esistano decorazioni originali è prescritta la conservazione con eventuali restauri o ripristini delle parti danneggiate.

Sono di norma vietate le coperture a falde sfalsate da parti opposte o quelle rivolte verso l'interno, o piane che saranno ammesse solo in casi di comprovato impegno architettonico o di reali esigenze tecniche.

Serramenti esterni

I serramenti devono essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con colori a smalto, coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, etc. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure. Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno a due o quattro ante con cerniere non lavorate trattati lisci, verniciati con colori coprenti nelle tonalità previste per i serramenti.

Nel caso di nuova edificazione saranno consentiti anche altri sistemi di oscuri (tipo scorrevole ecc.).

Sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo e le tapparelle.

Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

In alternativa alla muratura faccia a vista sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e cocchio pesto, nonché intonaci preparati purché semplicemente lisciati.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile o colorato a tempera o a fresco delle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi, intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopradescritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia, le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, ceramica, ecc.).

Opere in ferro

E' ammesso l'uso del ferro lavorato (l'eventuale zincatura dovrà essere colorata con tinte adeguate) per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggioli e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Dovranno essere in pietra tenera di Vicenza, trachite degli Euganei, pietra d'Istria, o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino sarà tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane ecc.

Per le scale esterne esistenti sarà consentita la chiusura anche nel caso di saturazione dell'indice fondiario sempre che l'intervento sia finalizzato a migliorare l'aspetto esteriore dell'edificio.

Pavimentazioni

L'intervento pubblico sarà attuato sulla base di progetti esecutivi che seguiranno le indicazioni formali e materiali indicate alla tavola C1.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e percorsi delle aree interne dovranno essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammessi quadroni in c.a. a graniglia lavata o pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta.

Davanzali, terrazze, porticati

I davanzali dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra Serena (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.) per gli interventi in categoria RS1.

Per le nuove costruzioni è consentita la realizzazione di terrazze non sporgenti rispetto al volume dell'edificio, di poggiali che non sporgano oltre i 70 cm, e di porticati che richiamino i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale.

Tutti gli interventi sopradescritti dovranno garantire una grande sobrietà del progetto edilizio.

Art. 24 - ELEMENTI DI FINITURA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI AD USO PUBBLICO

Parcheggi:

La posizione dei parcheggi indicata negli elaborati grafici può essere modificata a seguito del posizionamento dei passi carrai mantenendo inalterato il numero dei posti auto individuati dal piano.

Strade:

le strade di nuova previsione seguiranno, per la loro realizzazione, le indicazioni di cui all'art. 76 delle N.T.A. salvo diverse indicazioni stabilite dal piano attuativo.

Aree a verde:

Negli interventi di messa a dimora di essenze arboree negli spazi di pertinenza delle U.M.I. e negli spazi pubblici, al fine di salvaguardare le specie autoctone del territorio di ROVIGO, vengono prescritte le seguenti essenze arboree e arbustive:

- Acer campestre (Acero campestre);
- Acer carpiniifolium (Acero a foglia di carpino);
- Acer opalus (Acero opalo);
- Acer platanoides (Acero riccio);
- Acer saccharinum (Acero argenteo);
- Aesculus flava (Ippocastano);
- Alnus incanta (Ontano);
- Alnus cordata (Ontano);
- Alnus glutinosa (Ontano);
- Carpinus betulus (Carpino comune);
- Celtis australis (Bagolaro);
- Cercis siliquastrum (Albero di Giuda);
- Corylus avellana (Nocciolo);
- Cornus sanguinea (Corniolo);
- Cornus florida (Corniolo da fiore);
- Cornus mas (Corniolo);
- Crataegus oxiacanta (Biancospino in varietà da fiore);
- Crataegus monogyna (Biancospino comune);
- Fraxinus excelsior (Frassino a foglie semplici);
- Fraxinus ornus (Frassino della manna);
- Laurus mobilis (alloro);
- Ilex aquifolium (cv. diverse - Agrifoglio);

- Juglans regia (Noce);
- Morus nigra (Gelso nero comune);
- Morus alba (Gelso bianco);
- Populus nigra pyramidalis (Pioppo nero);
- Prunus spinosa (Prugnolo);
- Prunus cerasus (Ciliegio);
- Pyracantha coccinea (Agazzino);
- Quercus robur (Farnia);
- Quercus pubescens (Roverella);
- Salix alba (Salice bianco);
- Salix cinerea (Salicone);
- Salix purpurea (Salice rosso);
- Salix babilonica (Salice piangente);
- Sambucus nigra (Sambuco);
- Sorbus domestica (Sorbo comune);
- Sorbus aucuparia (Sorbo degli uccellatori);
- Syringa vulgaris (Lillà);
- Tilia europea (Tiglio europeo);
- Tilia tormentosa (Tiglio sericeo);
- Tilia platiphyllos (Tiglio nostrano);
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti norme tecniche per una quantità non superiore al 20% del totale delle piante arboree e arbustive messe a dimora.

Le siepi vive non dovranno superare i cm. 130 se poste a confine e le essenze per formarle saranno:

lauro, alloro, ligustro, lauroceraso, conifere, poste ad una distanza non inferiore a cm. 50 dai confini.

Se le siepi sono di ontano, castagno, carpino, faggio e altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, la distanza sarà di m.1,00 dal confine.

Le distanze da tenere dal confine e dai muri di cinta per le piante sono quelle determinate dal codice civile (art. 886, 899):

- alberi di alto fusto (noci, castagni, pioppi, querce, pini, ecc.) a m.3,00 dal confine;
- alberi di media altezza con rami che si dipartono dal fusto ad una quota inferiore a m. 3.00 devono essere posti a non meno di cm. 150 dal confine;
- siepi e alberi da frutto con altezza non superiore a m. 2,50, devono essere poste a non meno di cm. 50.

Delimitazioni e recinzioni

Salvo diverse disposizioni specificate negli elaborati dei P.P. lungo le strade e lungo i lati dei lotti prospicienti aree per il verde attrezzato e gli spazi pubblici in genere è consentita solo l'erezione di recinzioni costituite da:

- I - cancellate metalliche di grande semplicità, o di rete metallica su montanti in ferro, di altezza non superiore a ml. 1,80, abbinata a siepi costituite da piantate:
 - Buxus sempervirens (Bosso);
 - Carpinus betulus (Carpino);
 - Crataegus oxiacanta (Biancospino in varietà da fiore);
 - Laurus nobilis (Alloro);

- *Pyracantha coccinea* (Agazzino);

Sono vietate le siepi e le piantate di *Cupressus Arizona* o di altre specie esotiche similari.

II - muri in c.l.s. intonacato e tinteggiato o in cotto con elementi lapidei con forme e dimensioni definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali di altezza non superiore a ml. 2.00.

Nelle U.M.I. che prevedono nuove edificazioni la delimitazione interna dei singoli lotti potrà essere eseguita unicamente con siepi come indicato nel presente articolo eventualmente abbinata a rete metallica.

III - Paracarri in pietra, Bianco, rosa rosso di Verona o Asiago, Trachite dei colli euganei, pietra d'istria, o in manufatti in graniglia della stessa colorazione delle dimensioni minime di cm. 25 e massime di cm. 45 di diametro e cm 70 -100 di altezza.

IV - Paletti in metallo colorato eventualmente uniti da catenelle con altezza non inferiore a cm. 70 e non superiore al metro.

V - Murature in laterizio in "mattoni a faccia vista" o intonacati ed eventualmente colorati come al precedente art. 23.

IV - Altri tipi di recinzione potranno essere autorizzati su particolari e riconosciute casistiche coerentemente con il carattere storico-ambientale del sito avendo ed esempio come riferimento i tipi più rappresentativi presenti all'interno del P.P. assunti a modello e ritenuti tali dalla C.E..

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

VII - Le recinzioni relative alle nuove costruzioni che nella tav. C1 sono previste al limite dei Piani Particolareggiati e confinanti quindi con il verde agricolo, dovranno superare tale limite per una distanza non inferiore a 5 ml. e nel caso di intervento in (U.M.I. A2) la distanza prescelta costituirà allineamento obbligatorio dell'intero tratto di recinzione.

INDICE

Art. 1 - Disposizioni generali

- Art. 2 - Ambito dei Piani Particolareggiati
- Art. 3 - Elaborati dei Piani Particolareggiati
- Art. 4 - Obiettivi del Piano
- Art. 5 - Applicazione del Piano
- Art. 6 - Elaborati grafici
- Art. 7 - Attuazione del piano e termini
- Art. 8 - Interventi nelle U.M.I.
Modalità di intervento
- Art. 9 - Manutenzione ordinaria
- Art. 10 - Manutenzione straordinaria
- Art. 11 - Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino
delle caratteristiche tipologiche
- Art. 12 - Ristrutturazione senza aumento di volume
- Art. 13 - Ristrutturazione con aumento di volume
- Art. 14 - Ristrutturazione con sostituzione dei materiale
costruttivi

- Art. 15 - Demolizione
- Art. 16 - Nuove costruzioni
- Art. 17 - Unità minime di intervento
- Art. 18 - Unità minime di intervento di tipo A1 e A2 (intervento privato)
- Art. 19 - Unità minime di intervento di tipo B (intervento coordinato
pubblico - privato)
- Art. 20 - Unità minime di intervento di tipo C (riqualificazione urbana
intervento pubblico)
- Art. 21 - Destinazioni d'uso
- Art. 22 - Elaborati necessari per gli interventi dei P.P.
- Art. 23 - Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie
- Art. 24 - Elementi di finitura e particolari costruttivi degli spazi aperti
pubblici e privati ad uso pubblico