

# COMUNE DI CENESELLI

PROVINCIA DI ROVIGO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

ART. 12 L.R. 27-6-85 n.61

### PROGETTO

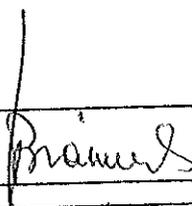
- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ELENCO CATASTALE - AREE DA ESPROPRIARE

SCALA 1:500

TAVOLA N.

**1**

DOTT. ING. MAURIZIO BIANCARDI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ART. 1 - AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ED ELABORATI

Il Piano Particolareggiato (P.P.) del centro di CENESELLI si applica alla porzione di territorio comunale individuata all'interno del perimetro evidenziato nelle tavole del Piano. Sono elementi costitutivi del P.P. gli elaborati e le tavole di seguito indicate:

### Stato di fatto

- 1 - Relazione, Norme tecniche di Attuazione, Elenco catastale ed aree da espropriare;
- 2 - Estratto catastale, Estratto del P.R.G. ed Estratto Atlante dei Centri Storici;
- 3 - Destinazione dei suoli;
- 4 - Caratteristiche dell'edificato;
- 5 - Pianta coperture;
- 6 - Reti tecnologiche;
- 7 - Profili su Piazza Marconi;
- 8 - Planivolumetrico;

### Progetto

- 9 - Trasformazioni;
- 10 - planivolumetrico;
- 11 - Delimitazione unità minime di intervento - documentazione fotografica.

## ART. 2 - OBIETTIVI DEL PIANO

Nel quadro di una documentata assenza di un contesto storico il P.P. si pone l'obiettivo principale della ridefinizione urbanistica ed ambientale dell'area centrale del Capoluogo. Tale obiettivo è perseguito attraverso interventi privati con l'individuazione di una serie di trasformazioni del patrimonio edilizio.

## Art. 3 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Il P.P. fissa la disciplina per l'esecuzione dei lavori di intervento previsti per gli immobili compresi nel Piano: elementi edilizi, singoli o complessi, isolati, aree aperte, elementi della viabilità, per i quali si rendono opportune operazioni di nuovo intervento, ricostruzione, risanamento, conservazione sia urbanistica che edilizia necessarie per migliorare l'utilizzazione del patrimonio stesso. In particolare, in conformità alle disposizioni della vigente legislazione urbanistica il 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 uso 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. 4 -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.

#### ART. 5 -MODALITA' DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato individua nel suo interno le unità minime di intervento che rappresentano il minimo ambito obbligatorio, comprendente tutti i piani e porzioni di edifici, cortili, viabilità e spazi aperti cui deve essere riferita la progettazione esecutiva.

La progettazione è, di norma, estesa all'intera unità minima di intervento così come individuata in cartografia (tav. 9), con apposita delimitazione ed è vincolante per tutte le porzioni interessate.

Nel caso in cui una UMI comprendesse due o più corpi edilizi fra loro staccati, è facoltà, sentita la Commissione Edilizia Comunale, presentare il progetto esecutivo anche per un solo corpo e quello di massima per i rimanenti.

Gli elaborati di progetto relativi ad ogni UMI dovranno, di norma, essere sottoscritti da tutti i proprietari interessati, in caso contrario, chi presenterà il progetto dovrà farlo anche per la parte non in proprietà.

Il conseguente intervento edilizio di attuazione del progetto unitario, potrà avvenire anche per singole porzioni o per fasi successive nel rispetto dei termini di validità della concessione o autorizzazione edilizia ed eventuali proroghe.

## ART. 6 -INTERVENTI NELLE U.M.I.

L'intervento ammesso per UMI è di tipo obbligatorio per l'interezza degli immobili che lo costituiscono (elementi costruiti e spazi aperti di pertinenza) e delle previsioni del Piano.

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).

In particolare per gli spazi di pertinenza l'intervento dovrà prevedere la sistemazione igienico-funzionale mediante riqualificazione dell'arredo, costruzione di recinzioni appropriate, conservazione e messa a dimora di essenze arboree, sistemazione a verde, formazione di adeguate pavimentazioni.

E' vietata ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno in contrasto con le previsioni del Piano.

## ART. 7 -CATEGORIE DI INTERVENTO

Il presente Piano Particolareggiato definisce, nella tavola 9 le categorie operative ammissibili per ogni unità edilizia.

### C1 Restauro finalizzato alla conservazione tipologica

Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al mantenimento dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione tipologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria purchè ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici ambientali dell'edificio.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive etc.).

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei

seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà di norma conformarsi al disposto del successivo Art. 8 a meno che dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste in detto articolo.

### C2 Ristrutturazione edilizia con mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche ambientali.

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora, in base alla documentazione presentata, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate attenendosi per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie alle indicazioni prescritte all'Art. 17.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti verticali) che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo come collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni etc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aerazione e ventilazione forzata.

E' altresì consentito il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale nei casi documentati

### C3 Ristrutturazione edilizia senza trasformazione volumetrica

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico ambientale.

Nel mantenimento del volume esistente sono consentite tutte quelle trasformazioni che si ritengono necessarie al miglioramento della distribuzione interna e alla dotazione di

servizi.

In presenza delle suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni di cui al successivo art. 17. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume e delle altezze preesistenti.

Nella ricostruzione, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie, valgono le indicazioni prescritte all'Art. 17.

E' consentito il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale nei casi documentati

#### C4 Ristrutturazione edilizie con trasformazioni volumetriche.

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico ambientale, per i quali è consentito aumento di volume nella misura specificatamente indicata nella tavola 9.

Per le trasformazioni e gli interventi consentiti valgono le medesime indicazioni della categoria operativa precedente.

##### a) Sopraelevazioni

La cartografia del P.P. alla tavola 9 indica con apposita grafia le unità edilizie oggetto di sopraelevazioni; indica inoltre planivolumetricamente i limiti massimi dimensionali del corpo di fabbrica in estensione e profondità, e ne definisce e dimensioni quantitative in mc. e le destinazioni funzionali.

Qualora l'intervento di sopraelevazione non fosse perseguibile per motivi strutturali o perché ritenuto inidoneo da parte del richiedente, essendo tali interventi previsti su edifici privi di valore architettonico o ambientale, è ammessa la demolizione con ricostruzione fermi restando i limiti dimensionali, quantità edificatorie e destinazioni funzionali descritti alla tavola 9. Il progetto generale per tali interventi deve comprendere unità edilizie e spazi aperti di pertinenza.

La sopraelevazione (o la ricostruzione) potrà essere eseguita anche in tempi diversi purché sulla base e come stralcio esecutivo del progetto generale unitario.

Si richiama in caso di mancato accordo tra le diverse proprietà il disposto dei cui all'art. 5 delle presenti norme.

##### b) Ampliamenti

La cartografia del P.P. alla tavola 9 evidenzia con apposita grafia le unità edilizie oggetto di ampliamento, indica inoltre planivolumetricamente i limiti massimi dimensionali del corpo di fabbrica in estensione e profondità, e ne definisce le dimensioni quantitative in mc.

Questi interventi sono funzionalmente destinati all'amplia-

mento della residenza e alla formazione di servizi per la stessa. Il progetto esecutivo di tali ampliamenti deve essere sempre obbligatoriamente accompagnato da un progetto generale di massima comprendente l'intera UMI (unità edilizia principale e spazi aperti di pertinenza) all'interno di cui l'ampliamento si colloca, e dovrà specificare gli interventi che debbono essere contemporaneamente realizzati anche su tali elementi al fine di ricondurre l'intera UMI ad un ottimale rapporto ambientale.

Oltre gli interventi di definizione delle facciate che si rendessero necessarie (ricomposizioni forometriche, rimozione degli elementi contrastanti, adeguamenti di materiali, tinteggiatura) particolare attenzione dovrà essere posta alla omogenea soluzione delle coperture secondo le indicazioni formali e materiali riportate all'art. 17. Gli interventi descritti nel presente articolo sono soggetti a concessione.

#### DEMOLIZIONE

Tale categoria è applicata agli edifici indicati con apposita retinatura nella tavola 9.

Per questi edifici sono consentiti solo e soltanto interventi di manutenzione ordinaria e non è consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso.

Per gli stessi edifici è obbligatoria la preventiva demolizione nella attuazione degli interventi trasformativi previsti nelle unità operative di intervento.

#### NUOVE COSTRUZIONI

Questi interventi sono indicati nella tavola 9 con apposita grafia.

Gli elaborati grafici richiamati definiscono i sedimi di nuovi edifici, le caratteristiche dimensionali (volume, profondità ed estensione dei corpi di fabbrica) e funzionali. Il progetto esecutivo di tali interventi deve essere sempre obbligatoriamente accompagnato da un progetto generale di massima comprendente l'intera UMI (unità edilizia principale e spazi aperti di pertinenza) all'interno di cui l'ampliamento si colloca.

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

Il progetto per tali interventi comprende unità edilizie e spazi aperti di pertinenza, va obbligatoriamente presentato per l'intera UMI e sottoscritto da tutti i proprietari presenti in essa.

La nuova costruzione potrà essere eseguita anche in tempi diversi purchè sulla base, come stralcio esecutivo, del proget-

to generale unitario.

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. 457/78 e artt. 57 e 62 della L.R. 61/85.

## ART. 8 -MANUTENZIONE ORDINARIA

Per ogni U.M.I. sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

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

Le opere previste consistono in:

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

Fermi restando gli obbiettivi del Piano richiamati all'art. 2 le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria dovranno, entro i limiti delle opere richieste, concorrere al proseguimento di tali obbiettivi:

In particolare:

a)  
attenersi alle indicazioni di materiali, finiture edilizie ed elementi costruttivi descritti all'art. 17

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 delle falde, nel caso di rifacimento degli intonaci o delle tinteggiature la sostituzione delle insegne ambientalmente contrastanti, ecc.).

Il proseguimento di tali obbiettivi è altresì compito precipuo della Commissione Edilizia Comunale che dovrà richiedere prima del rilascio dell'autorizzazione le eventuali integrazioni richiamate laddove le stesse fossero state ammesse.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono oggetto di autorizzazione.

## ART. 9 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per ogni U.M.I. sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, tranne per gli edifici soggetti a demolizione. 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 areazione;
- b) sostituzione e posa in opera di nuove coibentazioni;
- c) rifacimento generale di impianti tecnologici;
- d) realizzazione ed installazione di nuovi ulteriori impianti igienico-sanitari;
- e) consolidamento strutturale o realizzazione parziale di strutture orizzontali e verticali.

Tutti gli interventi descritti vanno eseguiti con materiali, finiture edilizie, elementi costruttivi e secondo le indicazioni definite dall'art. 17.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono oggetto di autorizzazione.

## ART. 10 -UNITA' MINIME DI INTERVENTO E PROGETTI STRALCIO.

Il P.P. per la sua attuazione individua delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) in n° di 62 e n° 3 progetti stralcio.

Le Unità Minime di Intervento individuano uno o più corpi edilizi con i relativi lotti di pertinenza.

## ART. 11 -UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le U.M.I. individuano aree di intervento unitario comprendenti una o più unità edilizie. L'insieme delle trasformazioni che il presente Piano prevede per ciascuna UMI potrà avvenire tramite stralci esecutivi attuabili in tempi e da Ditte diverse. Gli stralci attuativi dovranno configurarsi come parti funzionali di un unico progetto generale. Questo pro-

getto dovrà essere redatto, di norma, in scala 1 : 100 o maggiore se la situazione lo richiede, con i particolari costruttivi significativi in scala 1:20 e dovrà fornire le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione dell'U.M.I. così come descritta nella tavola di piano;
- composizione planivolumetrica dei fabbricati;
- prospetti dei fabbricati;
- definizione tipologica di massima degli edifici e degli alloggi con la destinazione d'uso dei diversi piani;
- descrizione 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, al sistema di raccolta e di drenaggio delle acque, agli eventuali punti luce e alle recinzioni;
- definizione delle caratteristiche e posizionamento delle recinzioni a filo strada;
- definizioni delle caratteristiche e del tracciato dei servizi a rete e del loro allacciamento alle reti tecnologiche generali;
- descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e finiture edilizie coerentemente con quanto previsto nel successivo articolo 17;
- definizione degli stralci attuativi.

#### ART. 12 -PROGETTI STRALCIO

Il Piano individua 3 aree che per le loro particolari caratteristiche e locazioni non si ritiene di assoggettare ad UMI ma ad un progetto esecutivo con previsioni planivolumetriche, fissando prioritariamente alcuni parametri descritti alla Tav. 11.

#### ART. 13 -DESTINAZIONI D'USO

Fatta salva l'ammissibilità delle destinazioni d'uso in atto alla data dell'entrata in vigore del P.P. per tutti gli interventi di trasformazione il P.P. prescrive le possibili destinazioni d'uso dei nuovi fabbricati.

Queste sono da intendersi di norma suddivise per piano: commercio a terra, direzionale nel piano intermedio, residenza nel piano superiore per gli edifici a tre piani. Commercio e direzionale a terra e residenza al piano superiore per gli edifici a due piani.

Queste dimensioni sono massime per la funzione commerciale e direzionale mentre è sempre possibile l'ampliamento della funzione residenziale sino alla monofunzionalità residenziale

dell'edificio.

Nei limiti richiamati sono consentite se progettualmente definite frammistioni delle funzioni direzionali e commerciali.

#### ART. 14 -INTERVENTI UNITARI

Con il simbolo \* che compare nelle schede della Tav. 11 si é ritenuto di evidenziare quelle indispensabili interconnessioni tra UMI diverse, che debbono essere pianificate nella richiesta di concessione che, pur comprendendo in tal caso proprietari diversi, può essere richiesta da uno solo di essi al quale il Sindaco concessionerà solamente lo stralcio, pur in presenza di un progetto complessivo.

#### ART. 15 -ELABORATI NECESSARI PER INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI.

##### 1 - STATO DI FATTO

- A Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 esteso all'intera U.M.I. contenente piante, prospetti sezioni degli edifici con indicazioni delle destinazioni d'uso; rilievo degli spazi aperti con indicazione delle piantumazioni esistenti e relative dimensioni e di ogni elemento presente (pavimentazioni, recinzioni, reti tecnologiche, pozzetti di raccolta, ecc.).
- B Elenco catastale delle proprietà facenti parte della U.M.I.
- C Documentazione fotografica dei luoghi e dei prospetti dei fabbricati.
- D Documentazione planivolumetrica dell'U.M.I.; rilievo quotato, posizionamento degli edifici, dati volumetrici degli stessi, superficie dell'area e superficie coperta.

##### 2 - PROGETTO

- A Planimetrie in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;
- B Prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indica-

zioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e particolari tecnici (scarichi, fosse, condotture interrate, ecc.) in scala 1:20;

- C Sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza ed ai percorsi con descrizione dei materiali e particolari (recinzioni e parti lastricate) in scala 1:20;
- D Relazione illustrativa con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

#### ART. 16 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE RICHIESTE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

La richiesta di autorizzazione per le opere di manutenzione dovrà contenere quelle indicazioni e documentazioni atte a chiarire il nuovo migliorato rapporto ambientale che le opere richieste tendono a definire nell'U.M.I. oggetto di intervento.

Si richiamano quindi, in tal senso, i contenuti degli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

In presenza di richieste riferite a sole opere interne (pavimentazioni, intonaci interni, impianti tecnologici) la documentazione potrà essere limitata ad una relazione tecnica che dimostri l'intervento da realizzare ed alle planimetrie dell'edificio che individuino per piano le opere da eseguirsi.

In presenza di richieste riferite ad opere che intervengano su elementi esterni degli edifici, la richiesta dovrà comprendere la sistemazione anche degli spazi aperti di pertinenza.

La documentazione da presentare è la seguente:

##### 1 - STATO DI FATTO

A. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 esteso alla intera U.M.I. contenente i prospetti degli edifici; rilievo degli spazi con indicazione delle piantumazioni esistenti e relative dimensioni e di ogni altro elemento presente (pavimentazione, recinzione, reti tecnologiche, pozzetti di raccolta, ecc.)

B. Elenco catastale delle proprietà facenti parte della U.M.I.

C. Documentazione fotografica dei luoghi e dei prospetti dei fabbricati.

D. Documentazione planivolumetrica dell' U.M.I., rilievo quotato, posizionamento degli edifici, superficie dell'area, superficie coperta.

## 2 - PROGETTO

A Planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne a verde.

B Prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture esterne per cui é richiesta l'autorizzazione.

C Sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza ed ai percorsi, con descrizioni dei materiali e particolari costruttivi (recinzioni e parti lastricate) in scala 1:20.

D Relazione illustrativa con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

## ART. 17 - 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.

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente). I manti di copertura potranno avere sporgenza massima di 40 cm. esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura é prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa é ammessa la riparazione se l'intervento interessa il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrá essere effettuato in coppi. Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

Forometrie degli edifici.

Le aperture delle finestre dovranno essere di forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm. 115 mentre il lato maggiore dovrá essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore sino ad un massimo di 195 cm. Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

Le vetrine a terra dovranno essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori. E' vietata l'apertura di nuove vetrine nel caso in cui le stesse, a giudizio della C.E.C., contrastino con il carattere architettonico-ambientale dell'intera acciata.

Serramenti esterni.

Dovranno essere in legno naturale o verniciato con colori a smalto, coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio ecc..

E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure; è fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, ecc.) e plastici. Le finestre dovranno essere provviste di protezioni a superficie piena (scuri) a due o quattro ante con divieto assoluto di tapparelle.

Portoni e portoncini.

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati.

Le vetrine a terra potranno essere realizzate in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con le superficie intonacata e gli infissi superiori.

Targhe, scritte e insegne.

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla C.E.C. e autorizzato con parere della stessa.

Di norma le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso, e comunque non devono sporgere oltre 20 cm. dalla stessa.

Sono vietate insegne che attraversino la sede stradale.

Intonaci, rivestimenti e tinteggiature.

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e cocchio pesto, nonché intonaci preparati purchè semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre naturali (limitatamente a trachite euganea, pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria) può essere consentito per i piani terra e per le vetrine.

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

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

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Opere in ferro.

E' ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre di pogglioli e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

Pianerottoli e gradini di scale esterne.

Dovranno essere in pietra tenera di Vicenza, trachite degli Euganei, pietra d'Istria, o in elementi in cotto prefabbricati. La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

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

Basamenti

Sono ammessi in pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria, trachite euganea, o altre pietre naturali simili e monocrome o boiaccia di cemento colorata data a più strati e martellinata. L'andamento dovrà essere verticale e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

Pogglioli

Nell'area del P.P. non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi pogglioli e nei casi d'interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione, verranno eliminati quelli esistenti.

Pensiline

Sono vietate pensiline e strutture similari, nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione edilizia vanno eliminate quelle esistenti.

Abbaini

Nell'ambito del P.P. non possono essere realizzabili abbaini. Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili lucernari in corrispondenza delle falde non prospicienti la pubblica via.

Pavimentazioni

L'intervento pubblico sarà attuato sulla base di progetti stralcio (v. allegato TAV. 11) esecutivi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni ed i percorsi delle aree interne dovranno essere realizzate in pietra, cubetti di porfido o acciottolato; sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni

in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta.

#### Canali di gronda e pluviali

Sono ammessi esclusivamente in rame, e di forma semicircolare, e circolare.

#### Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti ad autorizzazione.

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

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno recare pregiudizio alla viabilità veicolare o pedonale; pertanto l'altezza minima viene fissata in mt. 2,20 dal suolo e la sporgenza massima in mt. 2,00.

#### Stipiti di porte e finestre

Essi dovranno essere in pietra tenera di Vicenza o pietra serena. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 3 cm.

Le riquadrature di porte e finestre potranno essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi.

#### Davanzali

Dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, pietra tenera di Vicenza o pietra serena (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.)

#### Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.