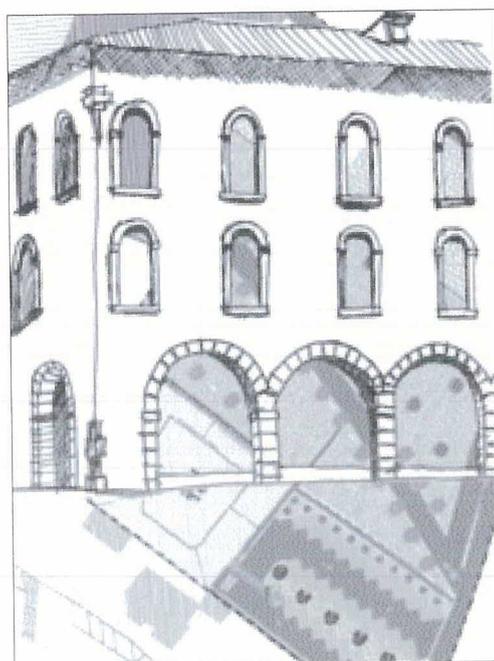


COMUNE DI  
COLOGNOLA AI COLLI



PROVINCIA DI  
VERONA

**COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA,  
DENOMINATO SCHEDA DI PIANO NORMA 8 –  
VILLA AQUADEVITA



Committente  
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Progettista

alberti & fasoli  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

**Francesco Fasoli**  
n° 2061  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

note:

FILE di progetto:  
Aquadevita particolareggiato idraulica.dwg

Cartella:  
Aquadevita

tavola

**01**

APRILE

20  
15

Descrizione:

**ESTRATTO DI PIANO  
NORMATIVA DI ZONA**

**COMUNI DI: BELFIORE  
CALDIERO  
COLOGNOLA AI COLLI  
LAVAGNO**  
**Provincia di Verona**

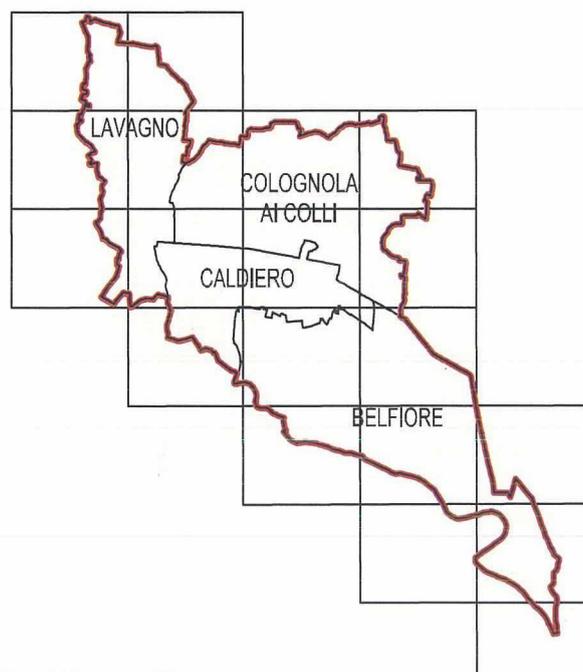
**P.A.T.I.**  
Lg.Reg. 23 Aprile 2004 n.11  
art.16

**TAVOLA 4B CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ,  
AZIONI DI TUTELA, AZIONI STRATEGICHE  
APPROVATA CON CONFERENZA DEI SERVIZI DEL**

Cartografia di base unitaria C.T.R.N. georeferenziata

scala 1:10.000

DICEMBRE 2007



**GRUPPO PROGETTAZIONE P.A.T.I.**

Coordinatore Regionale  
**MAURO GRISON ARCHITETTO**

Coordinatore intercomunale  
**PIERGIORGIO TOMBOLAN ARCHITETTO**

**ROBERTO SBROGIÒ ARCHITETTO**  
collaboratori: dott. urb. Leonardo Pellegrini Cipolla  
geom. Enrico Morando

**GIOVANNI MONTRESOR INGEGNERE  
AMEDEO MARGOTTO ARCHITETTO**  
collaboratori: ing. Ilaria Segala  
operatore sistemi informatici: Roberto Zanoni

**VALENTINO GOMITOLO ARCHITETTO**  
collaboratori: dott.ssa Chiara Bonamini  
operatore sistemi informatici: Gianantonio Zorzella

**PIERANTONIO CAVALLARO ARCHITETTO**  
collaboratori: dott. Federico Cavallaro

**LINO GARBIN ARCHITETTO**  
collaboratori: arch. Maria Beatrice Parisi

<b>I Sindaci</b>	<b>Responsabili Uffici Tecnici Comunali</b>
Comune di Belfiore	geom. Luigi Citron
Comune di Caldiero	arch. Matteo Faustini
Comune di Colognola ai Colli	geom. Giancarlo Zenaro
Comune di Lavagno	geom. Michele Rossi

## LEGENDA



CONFINE DEL PATI



CONFINI COMUNALI



INDIVIDUAZIONE DEGLI ATO (vedi Tavola 4a)

## AZIONI STRATEGICHE



AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 14.1



AREE DELLA PROGRAMMAZIONE  
E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Art. 14.2



AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

Art. 14.8



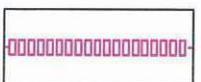
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Art. 14.5



RIQUALIFICAZIONE DELLA PADANA SUPERIORE  
E DEL SUO TESSUTO INSEDIATIVO DI BORDO

Art. 14.7



MITIGAZIONE DELL'IMPATTO VISIVO E ACUSTICO  
E DELLA CAPACITÀ DI DIFFUSIONE DI POLVERI INQUINANTI

Art. 10.2



OPERE INCONGRUE

Art. 14.6



ELEMENTI DI DEGRADO

Art. 14.6



INTERVENTI DI RIORDINO DEL TERRITORIO AGRICOLO:  
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DELLE STRUTTURE

Art. 10.3



INTERVENTI DI RIORDINO DEL TERRITORIO AGRICOLO:  
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE  
DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

Art. 10.1



PUNTI DI RIFERIMENTO URBANO

Art. 14.10



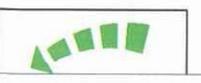
LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

Art. 14.3



ZONE DI AMMORTIZZAZIONE DELLA PRESSIONE DEI SISTEMI  
INSEDIATIVI SUGLI SPAZI APERTI

Art. 10.4



DIRETTRICI PREFERENZIALI PER L'ORGANIZZAZIONE  
DEGLI SPAZI A VERDE, DELLA RETE DEI SERVIZI,

Art. 10.5

## NORME TECNICHE



SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA

Art. 14.9



SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. 14.9



ATTREZZATURE E SERVIZI DI SUPPORTO ALLA MOBILITÀ

Art. 14.11



CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI  
ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

Art. 14.4



AMBITO PER LA REALIZZAZIONE DI VOLUMI  
A SERVIZIO DEL PROGRAMMA COMPLESSO

Art. 14.4



BARRIERE INFRASTRUTTURALI

Art. 14.15



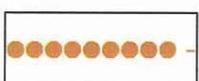
BARRIERE NATURALI

Art. 14.15



VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE

Art. 17.3



DIRETTRICI PREFERENZIALI PER L'ORGANIZZAZIONE  
DELLE CONNESSIONI TERRITORIALI

Art. 17.3



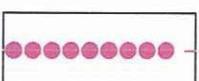
VIABILITÀ DI DISTRIBUZIONE URBANA

Art. 17.3



VIABILITÀ DI DISTRIBUZIONE LOCALE PRINCIPALE

Art. 17.3



SCHEMA DIRETTORE NUOVA VIABILITÀ COMUNALE

Art. 17.3



CONNESSIONI VIABILISTICHE DA RIORGANIZZARE

Art. 17.3

#### AZIONI DI TUTELA



AMBITI PREFERENZIALI PER INIZIATIVE DI PROMOZIONE E  
DI VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE,  
AMBIENTALI E CULTURALI

Art. 9.1



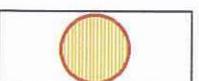
AMBITI TERRITORIALI DA PRECISARE CON IL P.I. CUI ATTRIBUIRE  
OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE

Art. 9.1



AMBITI DEI CENTRI STORICI

Art. 12.1



SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE  
STORICO - AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

Art. 12.2



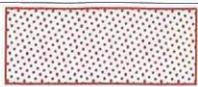
VILLE VENETE

Art. 12



SITI ARCHEOLOGICI

Art. 12.6



CONTESTI FIGURATIVI E PERTINENZE DEI  
PRINCIPALI COMPLESSI STORICO - MONUMENTALI

Art. 13.1



CONI VISUALI

Art. 9.3



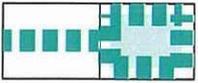
ELEMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Art. 12.4



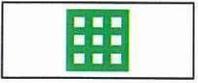
MATRICI NATURALI PRIMARIE

Art. 9.2



CORRIDOI ECOLOGICI

Art. 8.3.2



NODI

Art. 8.3.2

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE STRADALE-FERROVIARIO



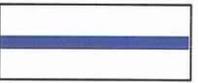
FERROVIA

Art. 18.1



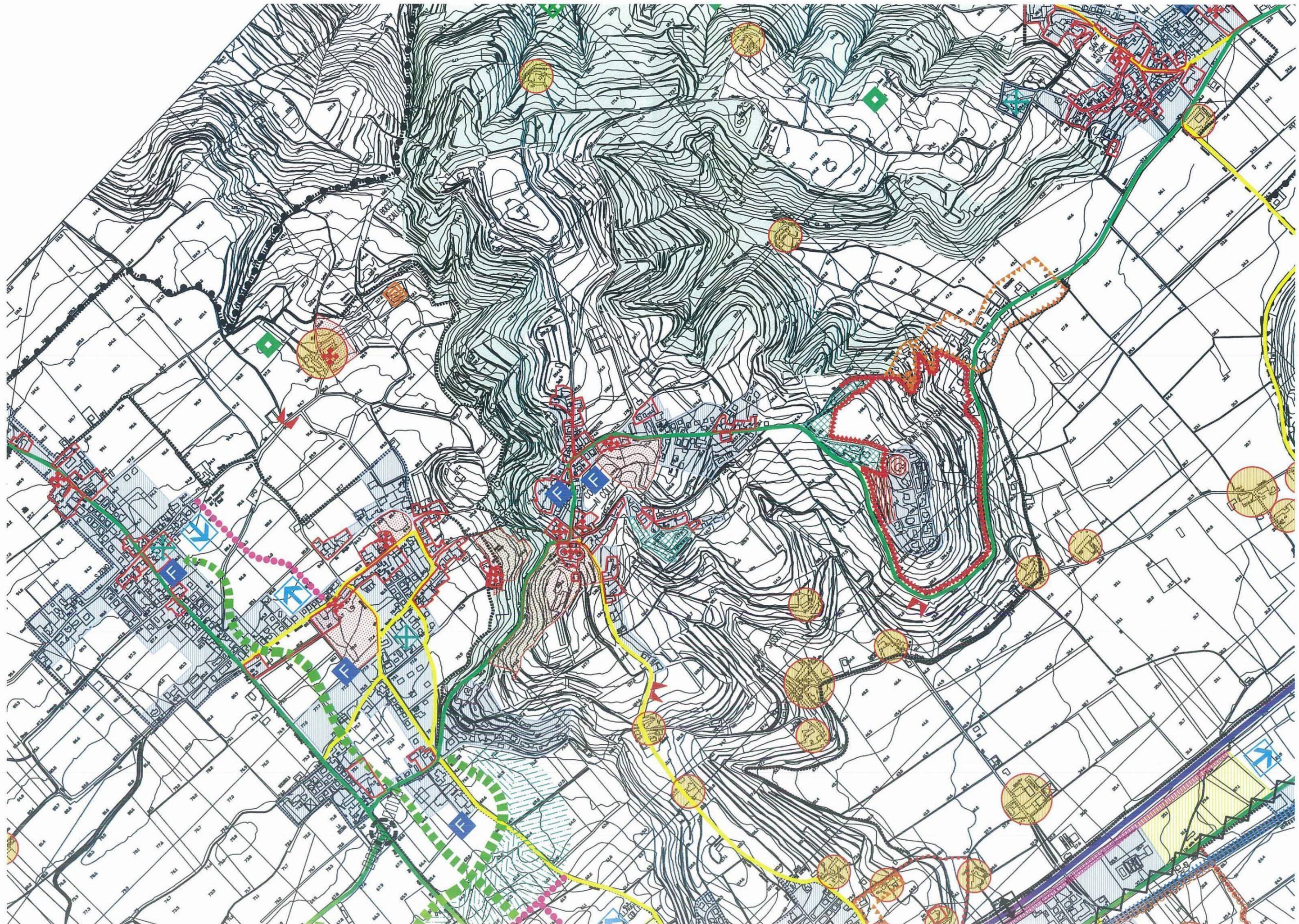
FERROVIA AD ALTA CAPACITÀ DI PROGETTO

Art. 18.1



AUTOSTRADA

Art. 17.2



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 3 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

3

1

Scala

1:2000

## ZONE SIGNIFICATIVE: CAPOLUOGO

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
arch. DANIEL MANTOVANI  
collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
dott. in arch. junior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

dott. geologo ROMANO RIZZOTTO

Variante n. 3 al P.I. approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

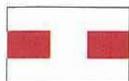
Progettista

arch. Daniel Mantovani

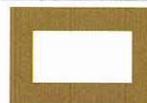
P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

dicembre 2014

## LEGENDA



Confine Comunale



Ambiti territoriali omogenei (ATO)

## VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO

Art. 11		Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico	Art. 21		Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce di Rispetto D.Lgs 152/2006
Art. 12		Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua	Art. 22		Fascia di rispetto stradale D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992
Art. 13		Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Territori coperti da foreste e boschi	Art. 23		Ferrovia/Fasce di rispetto D.P.R. 753/1980
Art. 14		Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 10 - Beni culturali	Art. 24		Elettrodotti/Fasce di rispetto L.R. 27/1993
Art. 15		Vincolo Archeologico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Zone di interesse archeologico	Art. 25		Gasdotti/Fasce di Rispetto D.M. 24/11/1984
Art. 16		Vincolo Sismico Zona 3 O.P.C.M. 3519 / 2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)	Art. 26		Cimitero/Fascia di rispetto T.U. Leggi Sanitarie - R.D. 1265/1934
Art. 17		Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 PTRC)	Art. 27		Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
Art. 18		Vincolo Destinazione Forestale LR 52/78 art. 15	Art. 28		Allevamenti zootecnici intensivi L.R. 11/2004 e s.m.i.
Art. 19		Idrografia Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	Art. 29		Attività soggetta a Rischio di Incidente Rilevante / Area di impatto D.Lgs. 334/1999
Art. 20		Idrografia Tutela L.R. 11/2004 art. 41 lett. g)			

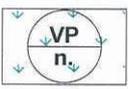
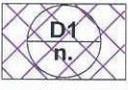
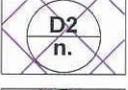
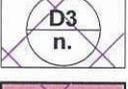
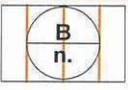
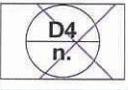
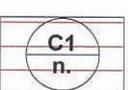
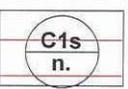
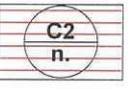
## SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 30.2 Art. 31		Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico	Art. 48		Interventi di qualificazione dell'immagine dei luoghi: coni visuali
Art. 33		Cime Collinari	Art. 68		Tutela di risorsa termale
Art. 33		Creste di displuvio	Art. 49		Bonifica ambientale ex-discarica
Art. 34		Ville Venete	Art. 52		ETA - Zona Rurale di tutela ambientale
Art. 35		Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali	Art. 53		E1-A - Zona Collinare
Art. 36		Beni Culturali (Corti rurali, colmelle)	Art. 54		E1-B - Zona di Pianura
Art. 43		Area di riqualificazione e ricomposizione ambientale soggetta a Piano Particolareggiato (Monte Casteggioni)	Art. 55		E2-A - Zona Pedecollinare
Art. 44		Area di tutela e valorizzazione sito archeologico	Art. 56		E2-B - Zona di Pianura
Art. 46		Murature di brolo	Art. 57		Ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo
Art. 47		Cippi significativi	Art. 65		Individuazione ambito di pertinenza dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

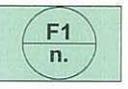
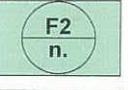
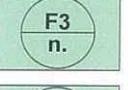
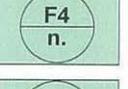
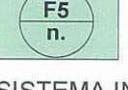
## IL PAESAGGIO URBANO

# IL PAESAGGIO URBANO

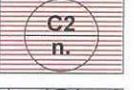
## SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA

Art. 113		Piano Urbanistico Attuativo convenzionato vigente	Art. 99		VP - Verde privato
Art. 110		Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica	Art. 101		Zona D1 - Economico-produttiva di completamento
Art. 110		Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata	Art. 102		Zona D2 - Economico-produttiva di espansione/PUA convenzionato vigente
Art. 74		Zona A - Centro Storico	Art. 103		Zona D3 - Economico-produttiva di espansione con Centro Servizi integrato
Art. 93		Zona B - Completamento edilizio	Art. 103		Zona D3 - Centro Servizi
Art. 94		Edifici significativi	Art. 104		Zona D4 - Centro floro-vivaistico
Art. 95		Zona C1 - Espansione edilizia	Art. 105		Attività produttive in zona impropria da confermare con scheda
Art. 96		Zona C1s - Espansione edilizia speciale	Art. 105		Attività produttive in zona impropria da confermare
Art. 97		Zona C2 - Espansione residenziale/PUA convenzionato vigente	Art. 106		Attività produttive da contenere
Art. 97		Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica/PUA convenzionato vigente	Art. 107		Attività produttive fuori zona da trasferire

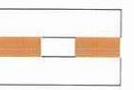
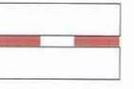
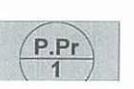
## SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' PUBBLICA

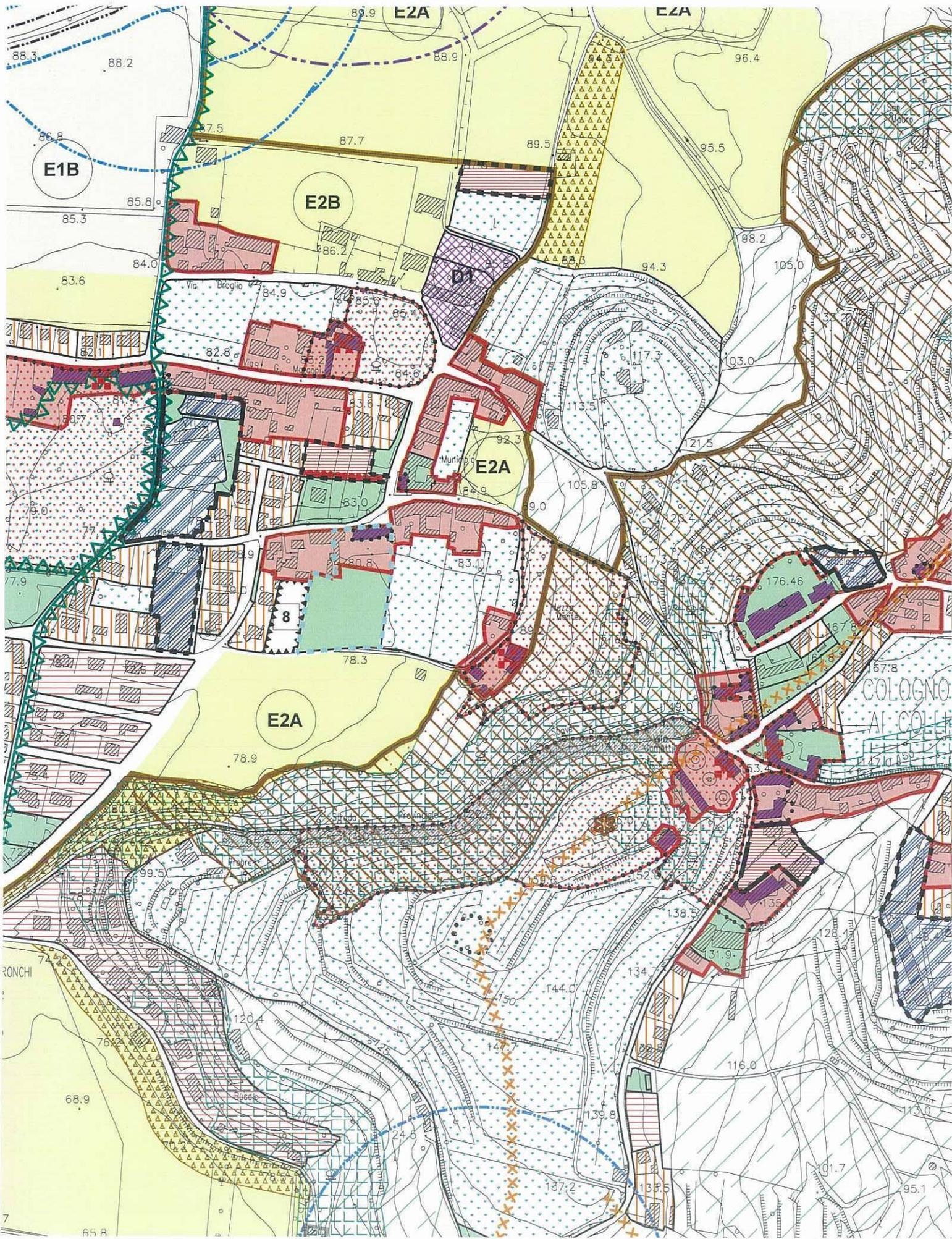
Art. 108		Zona F1 Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.
Art. 108		Zona F2 Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi.
Art. 108		Zona F3 Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi.
Art. 108		Zona F4 Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.
Art. 108		Zona F5 Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale.

## SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 117		Zona C2 - Espansione residenziale	Art. 120		Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica
Art. 118		Zona D2 - Economico-produttiva di espansione	Art. 121		Ambiti interessati da accordi pubblico-privato art. 6 LR
Art. 119		Zona direzionale-commerciale			

## SISTEMA DELLA MOBILITA'

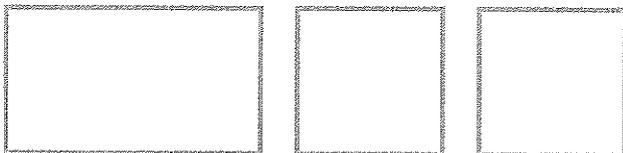
Art. 128		Viabilità provinciale di progetto	Art. 128		Schema direttore viabilità di progetto
Art. 128		Viabilità di progetto	Art. 132		Percorsi ciclopodanali
Art. 133		Zona a parcheggio privato			



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 3 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola



Scala



## REPERTORIO NORMATIVO

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
arch. DANIEL MANTOVANI  
collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
dott. in arch. junior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

dott. geologo ROMANO RIZZOTTO

Variante n. 3 al P.I. approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista

arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

dicembre 2014

**ATO  
6B**

Denominazione:  
Area mista servizi e residenza  
Ubicazione:  
Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale

**SCHEDA DI PIANO NORMA**

**8**

**Schema di indirizzo urbanistico scala 1:2000**



**8** Ambito interessato da accordo pubblico - privato n. 8 art. 6 LR 11/04 soggetto a Scheda di Piano Norma

 Sagoma di massimo ingombro

 Ambito di concentrazione dell'edificazione

 Parcheggi pubblici

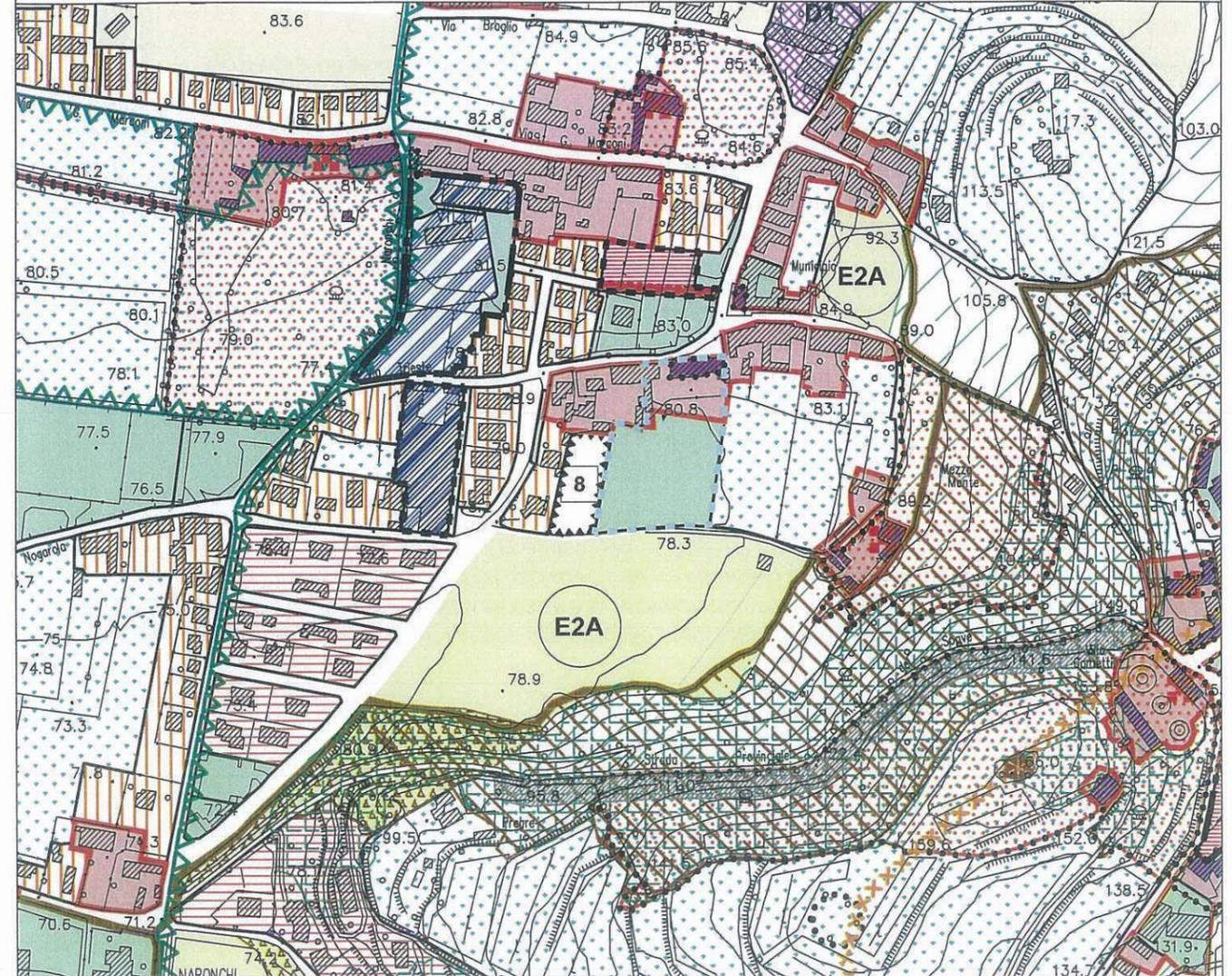
**ATO  
6B**

Denominazione:  
Area mista servizi e residenza  
Ubicazione:  
Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale

**SCHEDA DI PIANO NORMA**

**8**

**ESTRATTO PI scala 1:5000**



 Ambito interessato da accordo pubblico - privato art. 6 LR 11/04

**Descrizione dell'intervento:**

Trattasi di un'area situata in località Villa nelle vicinanze della Sede Municipale, che risulta essere in proprietà privata e collocata a ridosso del compendio "Villa Aquadevita".  
L'intervento prevede la realizzazione di un lotto residenziale per una volumetria pari a mc. 1.000,00 e la cessione della superficie da destinare a parcheggio pari a mq 1.434,00.

<b>Comune di Colognola ai Colli</b> Provincia di Verona		<b>Piano degli Interventi</b> art. 17 L.R. 11/2004	
anno 2014			
<b>ATO</b> <b>6B</b>	Denominazione: Area mista servizi e residenza Ubicazione: Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale	<b>SCHEMA DI PIANO NORMA</b>	<b>8</b>

#### PRESCRIZIONI

In tale area è ammesso l'intervento diretto subordinato alle condizioni previste nell'accordo P/P.

Compatibilità Idraulica: l'intervento dovrà prevedere misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948 del 6/10/2009, tenendo conto delle indicazioni, sviluppate con definizione progettuale a livello preliminare e di studio di fattibilità, contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

#### AREA DESTINATA ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

E' ammessa la realizzazione di un edificio unifamiliare o bifamiliare con destinazione residenziale.

Gli spazi scoperti non occupati dall'edificazione sono destinati a verde privato. Le superfici scoperte dovranno utilizzare accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno.

#### AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

Le superfici scoperte destinate a parcheggi e percorsi pedonali saranno pavimentate utilizzando accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. In particolare si dovranno utilizzare per le aree a parcheggio veicolare pubblico pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo, che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m.

<b>Comune di Colognola ai Colli</b> Provincia di Verona		<b>Piano degli Interventi</b> art. 17 L.R. 11/2004	
anno 2014			
<b>ATO</b> <b>6B</b>	Denominazione: Area mista servizi e residenza Ubicazione: Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale	<b>SCHEMA DI PIANO NORMA</b>	<b>8</b>

#### PARAMETRI URBANISTICI

indice territoriale max ammissibile (i.t.)	---
superficie territoriale (s.t.)	2.695,95 mq
volume max ammissibile da prevedere nell'area di concentrazione dell'edificazione	1.000,00 mc
altezza max ammissibile	7 ml
numero di piani	2 ml
tipologia ammessa	unifamiliare o bifamiliare
distanza dalle strade	secondo Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968
distanza minima dai confini	5 ml
distanza minima dai fabbricati	10 ml

#### Standard urbanistici

Dimensionamento teorico nuovo insediamento		
$\frac{\text{Volume mc}}{\text{mc/ab}}$	$\frac{1.000}{150} = 6,66$	
Standard: dotazioni minime di aree per servizi come previsto dalla LR 11/2004:		
Per la residenza	30 mq x ab. teorico per verde pubblico e parcheggi	200 mq x ab.
	3 mq x ab. teorico per spazi riservati a parco, gioco e sport	20 mq x ab.
	<b>Totale 33 mq x ab. teorico</b>	<b>220 mq x ab.</b>
Strade e percorsi ciclopedonali		---

## Piano Particolareggiato Complesso Aquadevita

### ZTO A/25 Centro Storico - F3/70

Trattasi di un'area situata in località Villa nelle vicinanze della sede municipale di proprietà pubblica. L'ambito oggetto di P.P. ricomprende il complesso storico di Villa Aquadevita ricadenti nelle ZTO/25 di Centro Storico e F3 per destinazione pubblica.

L'intervento consiste nel recupero e riuso del compendio storico da destinare a centro civico municipale, con la realizzazione di una piazza municipale e di un parco urbano con relativi percorsi pedonali e spazi a parcheggio, quale luogo centrale di aggregazione socio-economico e culturale.

#### **PRESCRIZIONI**

In tale area qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario esteso a tutto l'ambito di intervento, in conformità ai contenuti normativi relativi alle zone di appartenenza. La composizione urbanistica dovrà rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico ed ambientale.

In sede di Piano particolareggiato potranno essere apportate all'ambito di intervento, previsto nel Piano degli Interventi, modifiche di perimetro e di superficie fino al 15% in più o in meno, per assestamenti dovuti al maggior livello di definizione del Piano Attuativo, rispetto allo strumento urbanistico generale.

Lo stesso Piano Particolareggiato può prevedere l'attuazione operativa degli interventi secondo l'individuazione di comparti funzionali

All'interno dell'ambito di intervento è presente una porzione di Centro Storico comprendente l'edificio vincolato ai sensi della L.R. n. 42/2004 di Villa Aquadevita con edifici accessori e l'area pertinenziale scoperta. Gli interventi ricadenti in tale brano di Centro Storico sono soggetti alla specifica normativa e disciplina di tutela del Piano di Settore Centro Storico del Comune di Colognola ai Colli, confermato dal PATI, sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree scoperte.

Per tutti gli interventi previsti nella presente scheda ci si dovrà, comunque, attenere ai disposti normativi di carattere generale e locale del PATI.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti.

Spazi verdi e spazi non costruiti: in considerazione delle caratteristiche qualitative che dovrà assumere l'intervento di trasformazione, in tale ambito il Piano Particolareggiato deve prevedere specifiche indicazioni progettuali generali e di dettaglio inerenti alla realizzazione delle aree scoperte destinate a verde pubblico attrezzato a parco, a piazza civico municipale, alle modalità di realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree di sosta, del sistema della mobilità veicolare e pedonale, nonché degli altri componenti dell'arredo urbano.

Per tutte le aree a verde la progettazione si baserà sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) rapporti visuali tra gli alberi ad alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici esistenti, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- b) funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- c) caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.
- d) esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.

Particolare cura dovrà essere posta a tutti gli elementi dell'arredo urbano quali illuminazione pubblica, organizzazione della raccolta RSU, modalità di esecuzione dei marciapiedi e delle altre bordature stradali e modalità di realizzazione delle recinzioni.

In particolare l'illuminazione artificiale degli spazi esterni andrà considerata come fattore pri-

mario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un'ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

Le superfici scoperte destinate a piazzali, parcheggi e percorsi pedonali saranno pavimentate utilizzando accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. In particolare si dovranno utilizzare per le aree a parcheggio veicolare pubblico pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo, che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m.

Il Piano Particolareggiato a mezzo di apposita indagine critica, dovrà prevedere il recupero del muro di brolo esistente in prossimità del confine est e sud dell'ambito di intervento.

**Compatibilità Idraulica:** l'intervento dovrà prevedere misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948 del 6 ottobre 2009, tenendo conto delle indicazioni, sviluppate con definizione progettuale a livello preliminare e di studio di fattibilità, contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

In particolare:

- la portata in uscita dell'area di intervento non dovrà superare i 10l/sec per ettaro di lottizzazione
- il volume specifico di invaso di laminazione dovrà essere pari ad almeno 470 mc per ettaro di lottizzazione
- i parcheggi dovranno essere realizzati su superfici drenanti.

La progettazione definitiva delle misure compensative dovrà essere sviluppata nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo e della successiva progettazione esecutiva, verificando le assunzioni preliminari considerate a livello PI, sulla base della progressiva maggior definizione degli interventi di trasformazione territoriale.

#### **INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI**

**VILLA AQUADEVITA:** fabbricato facente parte del Centro Storico per il quale sono ammessi interventi di restauro propositivo, come da grado di protezione assegnato e relativa normativa di Centro Storico vigente. Trattandosi di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono previste le seguenti funzioni di pubblico interesse quali centro civico, spazi polivalenti per convegni-congressi, esposizioni, mostre, attività decentrate della Pubblica Amministrazione nonché altre attività legate alla funzione pubblica e relativi servizi di supporto a condizione che siano comunque consone e rispettose delle caratteristiche e connotazioni architettoniche dell'immobile.

Sul fronte orientale in aderenza di Villa Aquadevita esiste un fabbricato di minor pregio architettonico per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione globale. Ogni intervento su tale fabbricato dovrà relazionarsi e coordinarsi con l'edificio principale, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso.

**FABBRICATI ACCESSORI DI VILLA AQUADEVITA:** trattasi di fabbricati situati in Centro Storico facenti parte del compendio di Villa Aquadevita e ubicati lungo il fronte ovest della stessa, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale Tipo A e di ristrutturazione parziale Tipo B. Anch'essi di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono destinati a funzioni di servizio e di supporto all'edificio pubblico principale quali attività di ristorazione ed altri servizi, comunque connessi alla funzione pubblica di Villa Aquadevita.

**AREE SERVIZI:** le aree per servizi dovranno essere organizzate con la previsione del parco urbano, della piazza civico municipale, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi pubblici e della sosta.

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 3 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

--	--	--

Scala

--

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA  
arch. DANIEL MANTOVANI  
collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
dott. in arch. junior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

dott. geologo ROMANO RIZZOTTO

Variante n. 3 al P.I. approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista

arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

dicembre 2014

- 7) L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la comproprietà, secondo i criteri filologici.
- 8) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## **2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Per gli edifici con grado di protezione 2)**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - o) conservazione ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 qualora esistente, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
  - q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi o terrazze.
- 3) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

### **3 RESTAURO PROPOSITIVO**

#### **Per gli edifici con grado di protezione 3)**

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni di grado 2, definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, q; dovranno, invece rispettare le seguenti prescrizioni variare rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:
  - c) i collegamenti interno verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro), possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovrà essere a vista.

- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **4 RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

##### **Per gli edifici con grado di protezione 4)**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.)
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti.
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale di illuminazione e aerazione naturale;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata

ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- n) possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2,40 qualora esistente; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi o terrazze.

## **5 RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

### **Per gli edifici con grado di protezione 5)**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.)
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni, variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:
  - a) conservazione ripristino dell'immagine complessiva della facciata interna ed esterna non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc. , debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.).
- 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto nei seguenti punti:
  - p) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

## **6 RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 6)**

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari, quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno

- comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.). L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamento di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
  - 4) E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi, laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
  - 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:
    - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate tinteggiature plastiche o simili;
    - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni, in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio, il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonché eternit, ondulato, ecc.;
    - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore;
    - d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad altezza superiore a m 3.00 dal marciapiede, in caso contrario lo loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali, conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
    - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
    - f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;
    - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
    - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro, con un massimo di 5 cm.). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizione locale.
    - i) 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.

- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione che non siano adiacenti ad altri edifici con grado di protezione da 1 a 5 e che non siano oggetto di intervento coordinato di facciata, sono consentite modeste modifiche in altezza finalizzate al raggiungimento delle altezze minime interne sanitarie in base alle normative vigenti in materia.  
Quanto sopra è ammesso solo nel caso di destinazione residenziale.

## **7 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 7)**

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione, le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini, con grado di protezione superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime o gli ingombri definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.  
Se non indicata espressamente in modo diverso nelle tavole di Piano, la ricostruzione su sedime dovrà avvenire secondo la stessa altezza e volume dell'edificio demolito. Nel caso di demolizione e ricostruzione parziale dovranno essere rispettate la sagoma delle tavole di Piano e l'altezza dell'edificio esistente demolito.

## **8 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 8)**

- 1) Riguarda gli edifici, o parte degli stessi, di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde degli spazi relativi o perchè la presenza di quelle volumetrie, è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire o denuncia di inizio attività, relativa agli interventi nelle unità che le includono.

## **9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

### **Per gli edifici con grado di protezione 9)**

- 1) Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.
- 2) L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.);
- 3) Tutti i volumi con grado di protezione 9) possono essere recuperati con intervento diretto, quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di PI, relative al Centro Storico, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
- 4) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole di PI, è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche