

COMUNE DI SANDRIGO
Provincia di Vicenza

P.I.
PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE 1/2020

v2
allegato

Norme Tecniche Operative allegato ambiti di Centro Storico

Variante al Piano degli Interventi di adeguamento delle Norme Tecniche Operative alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 48 ter della Legge Regionale 11/2004

Sindaco
Giuliano Stivan

Assessore
Lucia Pozzato

UTC - Responsabile
Edilizia Privata, Urbanistica
Gianluca Pan

Progettista
Luca Zanella

firmato digitalmente
(Aruba Sign)



novembre 2020

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

**PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE**

ALLEGATO AMBITI DI CENTRO STORICO



Sindaco Giuliano Stivan

Assessore Lucia Pozzato

Responsabile Gianluca Pan

Progettista Luca Zanella



A1.1



Perimetro del Piano Particolareggiato

Parte dell'ambito è soggetta a Piano Particolareggiato. Si confermano le previsioni di tale strumento urbanistico, compresi i nuovi volumi non ancora realizzati.

La parte rimanente è di impianto storico antico e comprende edifici di pregio; sono ammessi solo interventi che rispettino le caratteristiche architettoniche e morfologiche dei luoghi.

A1.2



L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici e spazi liberi di particolare rilevanza sia per la natura monumentale che sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo, si applicano l'Art. 78 e l'Art. 79.

Gli interventi devono mantenere i corridoi verdi verso la zona agricola.



A1.3



L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici e spazi liberi di particolare rilevanza sia per la natura monumentale che sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo, si applicano l'Art. 78, l'Art. 79 e l'Art. 83.



A1.4



L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici e spazi liberi di particolare rilevanza sia per la natura monumentale che sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo, si applicano l'Art. 78e l'Art. 79.

Sulle tavole di PI è indicato il progetto di riordino con allargamento dell'incrocio e recupero del volume demolito.



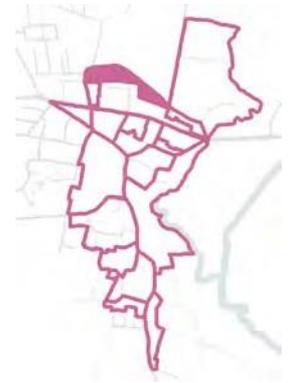
A1.5



L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici e spazi liberi di particolare rilevanza sia per la natura monumentale che sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono ammessi solo interventi di tipo conservativo, si applicano l'Art. 78e l'Art. 79.

A2.1



L'ambito rappresenta uno dei modelli insediativi tipici del centro storico di Sandrigo. Gli edifici sono caratterizzati dall'essere disposti in cortina lungo la strada principale, con fronti omogenei e seriali di larghezza sempre contenuta; l'articolazione del fronte prosegue anche sul retro nella suddivisione degli spazi di pertinenza, un tempo solo orti e giardini, oggi occupati anche da edifici quasi sempre accessori.

Gli interventi di trasformazione devono:

- Rispettare l'allineamento dei fronti
- Possono apportare modifiche dei prospetti principali solo al fine di ricondurli alle regole di insieme
- Non è ammesso realizzare nuovi edifici o ampliamenti sul retro degli edifici principali
- Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e ricomposizione dei manufatti accessori privi di valore anche in applicazione dell'Art. 103 purché le nuove costruzioni mantengano le caratteristiche morfologiche dell'isolato.
- In ogni caso le costruzioni accessorie dovranno mantenere una distanza almeno pari a quella dell'edificio principale a meno che non siano già esistenti e non potranno avere altezza superiore a quest'ultimo.

A2.2



L'ambito rappresenta uno dei modelli insediativi tipici del centro storico di Sandrigo. Gli edifici sono caratterizzati dall'essere disposti in cortina lungo la strada principale, con fronti omogenei e seriali di larghezza sempre contenuta; l'articolazione del fronte prosegue anche sul retro nella suddivisione degli spazi di pertinenza, un tempo solo orti e giardini, oggi occupati anche da edifici quasi sempre accessori. Gli interventi di trasformazione devono:

- Rispettare l'allineamento dei fronti
- Possono apportare modifiche dei prospetti principali solo al fine di ricondurli alle regole di insieme
- Non è ammesso realizzare nuovi edifici o ampliamenti sul retro degli edifici principali
- Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e ricomposizione dei manufatti accessori privi di valore anche in applicazione dell'Art. 103 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** purché le nuove costruzioni mantengano le caratteristiche morfologiche dell'isolato.

In ogni caso le costruzioni accessorie dovranno mantenere una distanza almeno pari a quella dell'edificio principale a meno che non siano già esistenti e non potranno avere altezza superiore a quest'ultimo.

A2.3



Nell'ambito sono presenti edifici di epoche e caratteristiche diverse, si caratterizza per essere composto da tipologia di casa con giardino. E' ammessa l'applicazione dell'Art. 103 nel rispetto dell'impianto morfologico.

Qualora gli edifici o parti di essi non raggiungano i due piani di altezza, nel rispetto del tipo di intervento assegnato e del volume assentito è ammesso sopraelevare recuperando i volumi demoliti.

A2.4



Ambito caratterizzato dall'aver quattro fronti principali in quanto prospicienti su strade di distribuzione a carattere urbano. L'isolato ha un impianto chiuso e ben delimitato lungo strada pur non essendo composto da edifici storici
Oltre a quanto già indicato nei gradi di intervento, è ammesso il recupero e la riorganizzazione delle parti interne anche in applicazione dell'Art. 103.

A2.5



Ambito con prevalente presenza di edifici storici e scarsa trasformabilità.

Sono ammessi solo interventi di carattere conservativo, le trasformazioni sono limitate alla migliore composizione di elementi accessori privi di valore.

All'interno dell'Ambito, sulle tavole del PI è individuato il perimetro di un comparto ai sensi dell'Art. 97, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico nella posizione indicata dal PI e della dimensione minima corrispondente allo standard primario.



A2.6



Ambito contraddistinto dall'impianto a corte con gli edifici più antichi allineati sul fronte strada mentre all'interno nel tempo, attorno a uno spazio comune, sono stati realizzati sia volumi accessori che unità abitative. La stratificazione degli interventi non sempre è avvenuta coerentemente con l'impianto morfologico, quindi vi è compresenza di isolati su lotto gotico per i quali gli interventi di trasformazione dei corpi accessori sono ammessi solo nel rispetto di tale impianto; isolati a corte dove sono ammessi interventi di ricomposizione (Art. 103) dei corpi interni purché questi si dispongano in continuità con il tessuto più antico mantenendo l'idea dello spazio comune centrale che, oltre ad avere una funzione compositiva, mantiene il confort abitativo.

Non sono ammessi interventi che pur recuperando volumi esistenti, si traducono in edifici isolati sul lotto (tipologia a villino).

All'interno dell'Ambito, sulle tavole del PI è individuato il perimetro di un comparto ai sensi dell'Art. 97, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico secondo il tracciato indicativo riportato.

A2.7



La parte a nord della chiesa è caratterizzata dalla tipologia prevalente su lotto gotico. Gli interventi di trasformazione devono:

- Rispettare l'allineamento dei fronti
- Possono apportare modifiche dei prospetti principali solo al fine di ricondurli alle regole di insieme
- Non è ammesso realizzare nuovi edifici o ampliamenti sul retro degli edifici principali
- Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e ricomposizione dei manufatti accessori privi di valore anche in applicazione dell'Art. 103 purché le nuove costruzioni mantengano le caratteristiche morfologiche dell'isolato.

In ogni caso le costruzioni accessorie dovranno mantenere una distanza almeno pari a quella dell'edificio principale a meno che non siano già esistenti e non potranno avere altezza superiore a quest'ultimo.

La parte a sud ripropone invece l'impianto a corte. Vista la natura degli edifici e degli spazi, sono ammessi solo interventi di cui al grado di protezione indicato per ciascuna unità edilizia.

A2.8

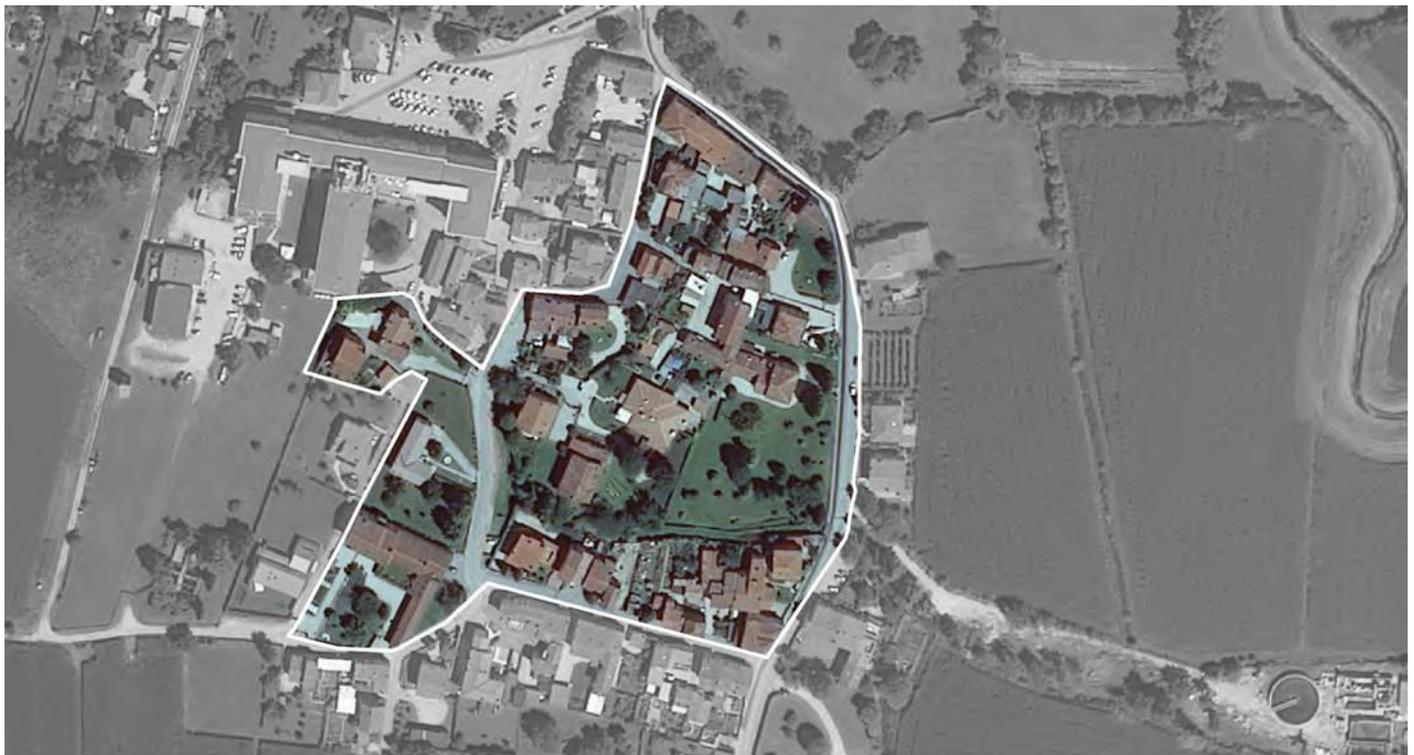


Gli interventi di trasformazione devono:

- Rispettare l'allineamento dei fronti
- Possono apportare modifiche dei prospetti principali solo al fine di ricondurli alle regole di insieme
- Non è ammesso realizzare nuovi edifici o ampliamenti sul retro degli edifici principali
- Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e ricomposizione dei manufatti accessori privi di valore anche in applicazione dell'Art. 103 purché le nuove costruzioni mantengano le caratteristiche morfologiche dell'isolato.

In ogni caso le costruzioni accessorie dovranno mantenere una distanza almeno pari a quella dell'edificio principale a meno che non siano già esistenti e non potranno avere altezza superiore a quest'ultimo.

A2.9



Ambito contraddistinto dall'impianto a corte con gli edifici più antichi allineati sul fronte strada mentre all'interno nel tempo, attorno a uno spazio comune, sono stati realizzati sia volumi accessori che unità abitative. La stratificazione degli interventi non sempre è avvenuta coerentemente con l'impianto morfologico, quindi vi è compresenza di isolati su lotto gotico per i quali gli interventi di trasformazione dei corpi accessori sono ammessi solo nel rispetto di tale impianto; isolati a corte dove sono ammessi interventi di ricomposizione (Art. 103) dei corpi interni purché questi si dispongano in continuità con il tessuto più antico mantenendo l'idea dello spazio comune centrale che, oltre ad avere una funzione compositiva, mantiene il confort abitativo. Non sono ammessi interventi che pur recuperando volumi esistenti, si traducono in edifici isolati sul lotto (tipologia a villino).

A2.10

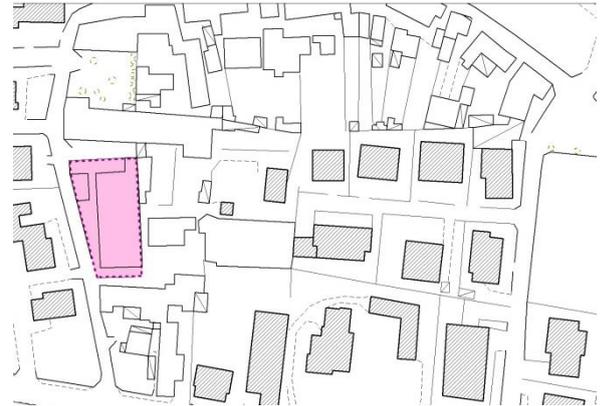


Ambito con prevalente presenza di edifici storici e scarsa trasformabilità.

Sono ammessi solo interventi di carattere conservativo, le trasformazioni sono limitate alla migliore composizione di elementi accessori privi di valore.



A3.1



Vista la natura degli edifici e dell'impianto sono ammessi per le unità edilizie gli interventi consentiti dal tipo indicato in planimetria. Per l'area interessata dal capannone e relative pertinenze si conferma l'obbligo di PUA (Art. 97).



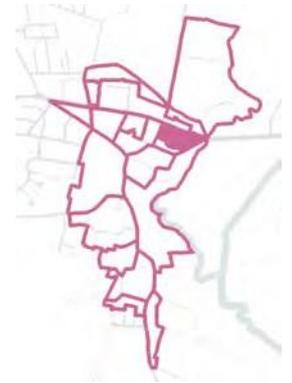
A3.2



Impianto caratterizzato da edifici singoli e indipendenti con propri spazi di pertinenza. Sono ammessi interventi consentiti dal tipo indicato in planimetria.

Qualsiasi intervento non potrà comunque sopravanzare la linea della strada regionale.

A3.3



Impianto caratterizzato da edifici singoli e indipendenti con propri spazi di pertinenza. Sono ammessi gli interventi consentiti dal tipo indicato in planimetria.

Qualsiasi intervento non potrà comunque sopravanzare la linea della strada regionale.



A3.4



L'ambito è prevalentemente occupato dall'ospedale e dalle sue pertinenze: l'impianto moderno non presenta elementi di pregio da conservare quindi i nuovi interventi possono riorganizzare l'area, compatibilmente con la disponibilità di spazi.

La porzione orientale ha carattere residenziale e pone il suo fronte, seppur discontinuo e in parte compromesso, su via Are: i nuovi interventi sul fronte devono conservare l'impianto originario.

Il retro presenta un'edificazione spontanea e di scarso valore: i nuovi interventi devono essere volti al riordino dei volumi. Le ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare e rafforzare la continuità dei fronti stradali.



A3.5



Ambito caratterizzato dalla presenza di edifici autonomi che non rappresentano il tipico tessuto storico compatto. Per le unità edilizie sono ammessi gli interventi riportati nelle planimetrie e anche l'applicazione dell'Art. 103. I manufatti artigianali presenti potranno essere recuperati solo a fronte di Piano di Recupero o a presentazione di piano di comparto (Art. 97) come da perimetro riportato nella tavola del PI. In ogni caso le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni non possono sopravanzare rispetto alla strada regionale.



A4.1



La porzione nord è caratterizzata da un'edificazione ortogonale rispetto a via Agosta: i nuovi interventi devono mantenere l'impianto originario e riordinare i volumi accessori che occupano le pertinenze degli edifici rurali di pregio.

In tutto l'ambito i nuovi interventi devono collocarsi in prossimità dell'edificato esistente salvaguardando gli ampi spazi agricoli. Sono ammessi, oltre a quanto già indicato in planimetria per le singole unità edilizie, anche interventi di ricomposizione dei manufatti accessori in applicazione dell'Art. 103.

La parte di area verso il fiume è stata individuata come area non idonea, pertanto a meno delle indicazioni puntuali sui fabbricati esistenti, si applica l'Art. 86 delle NTO.

A4.2



L'impianto compositivo è caratterizzato da edifici singoli disposti con il fronte principale rivolto a sud e di testa rispetto alla viabilità. Ai manufatti si intervallano le aree verdi dei giardini che consentono l'apertura di suggestive viste verso la campagna ad est. Questa caratteristica è ben visibile e riconoscibile nella parte più a nord dove si trovano gli edifici più antichi, ma si mantiene anche nella parte a sud.

A meno dei vincoli determinati dalle presenze monumentali, specialmente nella parte sud, sono ammessi interventi di ricomposizione dei manufatti privi di interesse storico e paesaggistico purché vengano mantenuti e, se possibile, incrementati i varchi verso la campagna.

I nuovi interventi dovranno anche mantenere la disposizione perpendicolare alla strada che caratterizza la struttura di questo ambito.



A4.3



Per la presenza di edifici e spazi di pregio e per le caratteristiche del contesto sono ammessi solo interventi conservativi.