



COMUNE DI MONSELICE
(provincia di Padova)

VARIANTE PARZIALE PRG
CENTRO STORICO - 2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato: **P.08**

**ADOTTATA CON GLI EMENDAMENTI APPROVATI DAL C.C. CON DELIBERA
N°61 DEL 18 SETTEMBRE 2000**

MODIFICATA CON DELIBERE DI C.C. N°22 DEL 5.3.2001 E N°28 DEL 10.4.2001.

APPROVATA CON DELIBERA DI G.R.V. N°2814 DEL 4.10.2002

PUBBLICATA SUL B.U.R. N°105 DEL 29.10.2002

PRESA D'ATTO VAR. REG. CON DELIBERA DI C.C. N°6 DEL 14.2.2003

VAR. ART. 37 APPROVATA CON DELIBERA C.C. N°34 DEL 14.7.2006

PROGETTO:

prof. arch. Giorgio Lombardi

con:

arch. Mariachiara Guazzieri

arch. Enrica De Paulis

UFFICIO TECNICO

Ing. Massimo Valandro

DATA: 2 marzo 2006

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di validità	pag.	3
Art. 2 - Obiettivi della Variante	"	3
Art. 3 - Definizioni degli ambiti di analisi e di intervento	"	3
Art. 4 - Elaborati del Piano	"	4
Art. 5 - Definizioni utilizzate dalle presenti norme	"	6

TITOLO II MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 6 - Categorie d'intervento	pag.	7
Art. 7 - Manutenzione ordinaria	pag.	7
Art. 8 - Manutenzione straordinaria	"	8
Art. 9 - Restauro scientifico	"	8
Art. 10 - Risanamento conservativo	"	10
Art. 11 - Ristrutturazione con vincolo parziale	"	11
Art. 12 - Ristrutturazione totale o sostituzione edilizia	"	12
Art. 13 - Nuova costruzione	"	12
Art. 14 - Demolizione senza ricostruzione	"	13
Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica	"	13
Art. 16 - Corpi edilizi accessori e superfetazioni	"	13

TITOLO III ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE DEL CENTRO STORICO

Art. 17 - Attuazione della Variante Parziale al PRG del centro Storico	pag.	15
Art. 18 - Intervento edilizio diretto	pag.	15
Art. 19 - Strumenti Urbanistici Attuativi	pag.	15
Art. 20 - Convenzione	pag.	17

TITOLO IV DESTINAZIONI D'USO

Art. 21 - Destinazione d'uso Residenziale (R)	pag.	18
Art. 22 - Destinazione d'uso Residenziale dominante (Rd)	pag.	18
Art. 23 - Destinazione d'uso Mista (M)	pag.	18
Art. 24 - Destinazione d'uso Specialistica (S)	pag.	18
Art. 25 - Annesso alla residenza	pag.	19
Art. 26 - Attrezzature d'interesse collettivo (C)	pag.	19

TITOLO V
NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 27 - Norme comuni agli interventi edilizi	pag.	20
Art. 28 - Altezza dei vani	"	20
Art. 29 - Abitabilità dei sottotetti e superficie minima degli alloggi	"	20
Art. 30 - Autorimesse	"	21
Art. 31 - Pergolati	"	21
Art. 32 - Aree scoperte e recinzioni	"	22
Art. 33 - Insegne pubblicitarie	"	23
Art. 34 - Viabilità e piste ciclabili	"	23
Art. 35 - Impianti Tecnologici	"	23
Art. 36 - Impianti radiotelevisivi satellitari	"	23

TITOLO VI
AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Art. 37 - P.P. 1 - Piano Particolareggiato "Parco della Rocca"	"	25
Art. 38- P.P. 2 - Piano Particolareggiato "Cava"	"	25
Art. 39- P.P. 3 - Piano Particolareggiato "Lungofiume Bisatto"	"	26
Art. 40- P.d.R. 4 - Piano di Recupero "Parcheeggio multipiano Piazza Opsicella"	"	26
Art. 41- P.d.R. 5 - Piano di Recupero "Area Via Cavallotti"	"	27
Art. 42- P.d.R. 6 - Piano di Recupero "Area Via Cadorna"	"	27
Art. 43 - P.d.R. 7 - Piano di Recupero "Area Via Matteo Carboni"	"	27
Art. 44 - P.d.L. 8 - Piano di Lottizzazione "Area Via Giovanni XXIII"	"	28
Art. 45 - P.d.L. 9 - Piano di Lottizzazione " Proprietà Rebeschini"	"	28
Art. 46 - P.d.L. 10 - Piano di Recupero "Area tra Via Cadorna e Via Carboni"	"	28
Art. 47 - P.d.R. 11 - Piano di Recupero "Area Ex-Consorzio Agrario"	"	29
Art. 48 - P.d.R. 12 - Piano di Recupero "Area Via Santarello"	"	29
Art. 49 - P.d.R. 13 - Piano di Recupero "Area Cristallo e zone limitrofe"	"	29
Art. 50 - P.d.L. 14 - Piano di Recupero "Area Via Galilei"	"	30
Art. 51 - P.d.R. 15 - Piano di Recupero "Area ex-I.A.C.P. Via G. Galilei"	"	30
Art. 52 - P.d.R. 16 - Piano di Recupero "Ex Chiesa di S. Stefano"	"	30
Art. 53 - P.d.R. 17 - Piano di Recupero "Ex Cinema Roma"	"	31
Art. 54 - P.d.R. 18 - Piano di Recupero "Area Cinema Astoria"	"	31
Art. 55 - P.d.R. 19 - Piano di Recupero "Area Via Zanellato-Piazza Mazzini"	"	31
Art. 56 - P.d.R. 20 - Piano di Recupero "Piazza Opsicella"	"	32
Art. 57 - P.d.R. 21 - Piano di Recupero "Area via Tassello"	"	32
Art. 58 - Area di bordo dei margini collinari tra via Cadorna e via Galilei	"	33
Art. 59 – Disposizioni finali	"	33

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di validità

1. Le presenti norme di attuazione si applicano alle zone A del Centro Storico di Monselice, perimetrare con apposita grafia nella tavola A.1, in scala 1:1000 e in tutte le successive tavole di analisi e di progetto. Tale perimetro comprende la città antica delimitata dall'ultima cerchia muraria, il colle della Rocca, l'area soggetta a vincolo paesistico ex lege 490/99 e alcune zone oltre il Canale Bisatto. La perimetrazione della presente Variante ricalca la delimitazione del precedente strumento urbanistico, includendo in più le unità di analisi dell'isolato 5, n.28a , 28b e 29 di Via Grole. Le norme del P.R.G. in contrasto con le presenti disposizioni sono abrogate a decorrere dalla data di approvazione della presente Variante.

Art. 2 - Obiettivi della Variante

1. Obiettivi della presente Variante sono:
 - sottoporre ad apposita normativa tutti gli edifici presenti all'interno del perimetro del Centro Storico stabilendo per ognuno di essi il grado di tutela e la modalità di intervento edilizio, ai sensi dell'art. 31 L. 457/78;
 - individuare le destinazioni d'uso ammissibili per singolo edificio in funzione dello sviluppo della residenza, delle attività economiche e della compatibilità con il valore storico e tipologico degli edifici;
 - definire l'organizzazione della rete della viabilità, dei percorsi, delle piste ciclabili, dei parcheggi al fine di favorire la mobilità veicolare, pedonale e ciclabile;
 - individuare criteri e modalità di recupero e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi destinati alla circolazione, alla sosta e alla viabilità pedonale (strade, piazze e parcheggi);
 - individuare le aree soggette a Piano di Attuazione definendone l'assetto planovolumetrico e funzionale, attraverso specifici schemi progettuali con carattere prescrittivo e indicativo.

Art. 3 - Definizioni degli ambiti di analisi e di intervento

1. Nella tav. A.07, in scala 1:1000, il Centro Storico viene suddiviso in Sezioni di Censimento, Isolati, Unità di Analisi e Unità Edilizie.
 - 1.1. La suddivisione in sezione di censimento è tratta dall'ultimo censimento della popolazione 1991 (si è resa necessaria per elaborare i dati socio-economici forniti dall'ISTAT); la sezione di censimento è costituita da uno o più isolati.

- 1.2. Isolato: è un insieme di parti di tessuto edilizio delimitato generalmente da strade e spazi pubblici.
- 1.3. Unità di Analisi U.A.: è l'ambito territoriale che presenta allo stato attuale caratteri di unitarietà morfologica, funzionale e patrimoniale. L'U.A. è costituita da uno o più corpi edilizi (Unità Edilizie) e dagli spazi di pertinenza. L'individuazione dell'unità di analisi deriva dalla lettura comparata tra i catasti storici e il catasto attuale. Il perimetro dell'unità d'analisi corrisponde all'unità insediativa originaria quando essa si presenta conservata; quando invece il processo di trasformazione ha determinato modificazioni dell'impianto lottizzativo originario o del sedime degli edifici viene fatto riferimento alla nuova situazione fondiaria (vedi tav. A.07).
- 1.4. Unità Edilizia U.E.: è costituita da un edificio avente unitarietà di prospetto e di copertura. Non sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere precario, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni e i corpi edilizi minori non accatastati. Ad ogni U.E. è associata una scheda di rilevazione (vedi tav. A.07).
2. Unità di Intervento: esse sono le unità territoriali minime per le quali la presente Variante definisce le Modalità di intervento (Tav. P.02) e le Destinazioni d'uso (Tav. P.03). Esse sono individuate nella Tav. P.01.
La concessione/autorizzazione edilizia può essere relativa a parti degli immobili, delle singole unità immobiliari e delle aree di pertinenza, delle unità d'intervento nel rispetto dei vincoli, delle Modalità di Intervento e d'Uso prescritte.

Art. 4 - Elaborati del Piano

1. Costituiscono parte integrante della presente Variante i seguenti elaborati:

1.A - TAVOLE DI ANALISI:

Strumenti urbanistici vigenti

Tav. A.01.a	- Estratto da: Piano Territoriale Provinciale	scala 1/25.000
Tav. A.01.b	- Estratto da: Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei	scala 1/25.000
Tav. A.01.c	- Estratto dal P.R.G. vigente - Tav. 4, Foglio 4	scala 1/ 5.000
Tav. A.01.d	- Estratto da: Variante al P.R.G. del Centro Storico, - Tav. 2.1 - Categorie d'intervento - adottata con - delib. C.C. n. 179 il 20/12/84	scala 1/ 2.000
Tav. A.01.e	- Estratto da: Variante al P.R.G. del Centro Storico, Tav. 2.2 - Destinazione d'uso degli edifici adottata con delib. C.C. n. 179 il 20/12/84	scala 1/ 2.000

Analisi storica

Tav. A.02	- Catasto Napoleonico, 1810	scala 1/ 2.000
Tav. A.03	- Catasto Austriaco, 1841	scala 1/ 2.000

Tav. A.04	- Catasto Austrio-Italiano, 1850	scala 1/ 2.000
Tav. A.05	- Catasto Attuale, 1956	scala 1/ 2.000

Analisi stato di fatto:

Tav. A.06	- Planimetria generale	scala 1/ 1.000
Tav. A.07	- Ambiti di analisi	scala 1/ 1.000
Tav. A.08	- Sedime degli edifici secondo i Catasti	scala 1/ 1.000
Tav. A.09	- Grado di trasformazione del sedime degli edifici	scala 1/ 1.000
Tav. A.10	- Analisi qualitativa del patrimonio edilizio	scala 1/ 1.000
Tav. A.11	- Destinazione d'uso degli edifici al piano terra	scala 1/ 1.000
Tav. A.12	- Attrezzature d'interesse collettivo	scala 1/ 1.000
Tav. A.13	- Viabilità e parcheggi	scala 1/ 1.500
Tav. A. 14.a	- Reti tecnologiche: Fognature e Acquedotto	scala 1/ 1.500
Tav. A. 14.b	- Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica e Gas	scala 1/ 1.500
Tav. A.15	- Vincoli monumentali ed ambientali	scala 1/1.000
Tav. A.16	- Stato di conservazione degli edifici	scala 1/1.000

Rilievo

Tav. A.17.a	- Rilievo degli edifici al piano terra	scala 1/ 500
Tav. A.17.b	- Rilievo degli edifici al piano terra	scala 1/ 500
Tav. A.17.c	- Rilievo degli edifici al piano terra	scala 1/ 500
Tav. A.17.d	- Rilievo degli edifici al piano terra	scala 1/ 500

1.B - DOCUMENTI DI ANALISI:

A. 18	- Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente - Schede B (n. 4 raccoglitori)
A. 19 -	- Relazione contenente dati socioeconomici

1.C - TAVOLE DI PROGETTO:

Tav. P. 01	- Progetto: Unità d'Intervento	Scala 1:1.000
Tav. P. 02	- Progetto: Modalità di intervento	Scala 1:1.000
Tav. P. 03	- Progetto: Destinazione d'uso	Scala 1:1.000
Tav. P. 04	- Progetto: Zone degradate e Piani Attuativi	Scala 1:1.000
Tav. P. 05	- Progetto: Planivolumetrico	Scala 1:1.000
Tav. P. 06	- Progetto: Viabilità e parcheggi	Scala 1:1.500

1.D - DOCUMENTI DI PROGETTO:

P.07	- Abaco degli interventi	Scala 1:1.000
P.08	- Norme tecniche di attuazione	
P.09	- Dimensionamento	
P.10	- Relazione illustrativa	

Art. 5 – Definizioni utilizzate dalle presenti norme

1. per *Superficie Territoriale (St)* si intende la parte del territorio considerato e disciplinato dai singoli strumenti urbanistici attuativi ed avente, secondo il PRG, la medesima classificazione di zona; la St pertanto è comprensiva delle aree destinate, dallo strumento urbanistico attuativo, a spazi e ad impianti di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. per *Superficie fondiaria (Sf)* s'intende la superficie avente, secondo il PRG, la medesima classificazione di zona e destinata a costituire pertinenza di specifici complessi edilizi a carattere unitario, ovvero di specifici edifici e manufatti edilizi; essa pertanto non comprende le aree destinate, dal PRG e dall'eventuale strumento attuativo, a spazi e ad impianti di urbanizzazione primaria e secondaria, ma comprende gli eventuali spazi privati aperti all'uso pubblico.
3. Per *Superficie lorda di Pavimento (Slp)* s'intende la somma delle superfici di tutti i piani e soppalchi, entro e fuori terra, di un immobile (edificio o manufatto), misurate al lordo degli elementi verticali (muri, vani ascensore e scale). Nella Slp non sono, però, computate: le scale esterne, i portici pubblici, e quelli privati per una superficie coperta massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato principale; le superfici dei volumi tecnici (quali torri, di scale, extracorsa di ascensori e camini, emergenti oltre la quota dell'estradosso della copertura); le superfici dei vani non destinati alla permanenza di persone e dedicati esclusivamente a dar sede ad impianti (quali quelli di riscaldamento, di condizionamento e di depurazione dei fumi); le superfici coperte da pensiline aperte su tutti i lati; le superfici coperte da sporti a sbalzo (quali gronde e pensiline) e quelle esterne al profilo dell'edificio e destinate al carico e allo scarico; le superfici dei parcheggi privati, se asservite a tale specifica ed esclusiva funzione; le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque; le superfici occupate da impianti a cielo aperto.
4. Per *Volume (V)* s'intende il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di metri 3; il volume viene utilizzato esclusivamente per definire la superficie minima dei parcheggi privati di pertinenza dei singoli edifici e per la determinazione degli abitanti teorici insediabili.
5. Per *altezza degli edifici (H)* s'intende la differenza tra la quota media del terreno, misurata prima delle sistemazioni connesse con l'intervento da realizzare, e la quota misurata alla linea di gronda degli edifici coperti a tetto, ed all'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di edifici con copertura piane, fatta esclusione soltanto per comignoli, ciminiere, antenne e simili.

TITOLO II MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 6 – Categorie d'intervento

1. Tenuto conto delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono compresi nelle seguenti categorie:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro scientifico;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione con vincolo parziale;
 - f) ristrutturazione totale o sostituzione edilizia;
 - g) nuova costruzione;
 - h) demolizione senza ricostruzione;
 - i) ristrutturazione urbanistica.

Art. 7 - Manutenzione ordinaria

1. La manutenzione ordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico.
2. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, fregi, davanzali, cornici, recinzioni, manti di copertura, grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
 - integrazione, riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
 - tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione, sostituzione di infissi interni;
 - riparazione di pavimenti interni.
3. Per l'esecuzione delle opere rientranti in questa categoria è obbligatorio presentare una semplice comunicazione scritta rivolta al Sindaco, firmata dal proprietario, riportante l'elenco delle opere da eseguire e dei materiali impiegati, corredata da documentazione fotografica.

Art. 8 - Manutenzione straordinaria

1. La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico, esclusi quelli soggetti a “demolizione senza ricostruzione” e a “ristrutturazione totale o sostituzione edilizia”.
2. Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali, nonché per realizzare, sostituire ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
3. Sono opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali quando sono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.

In particolare, rientrano in questa categoria:

- il rifacimento totale degli intonaci e coloriture esterne e il rifacimento di infissi esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e la realizzazione di isolamenti interni e di pavimentazioni esterne, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme;
- il consolidamento e il risanamento delle strutture verticali esterne ed interne dell'edificio;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture e volte);
- la realizzazione o l'ammodernamento di servizi igienici e di impianti tecnologici mancanti od obsoleti (riscaldamento - raffreddamento, idrosanitario) adibendo a tale destinazione locali esistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- l'installazione e il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi esterni (inferriate, cornici, zoccolature, insegne, vetrine, tende parasole ecc.).

Non rientra nella manutenzione straordinaria la modifica dei fori esterni, delle dimensioni e pendenza di scale e delle falde di copertura.

4. L'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione edilizia rilasciata previa presentazione di una domanda rivolta al Sindaco, con la precisazione dettagliata delle opere da eseguire e dei materiali impiegati (corredata da elaborati tecnici, grafici e fotografici).

Art. 9 - Restauro scientifico

1. Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul restauro scientifico gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio originario e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura. Sono assoggettati a questa categoria di intervento tutti gli edifici di elevato valore storico-monumentale, (individuati nella Tav. A. 10 "Analisi qualitativa del patrimonio edilizio"), comprendente gli edifici vincolati ai sensi

della 1089/39, le ville, i palazzi, gli edifici di interesse religioso, le fortificazioni e gli insediamenti medievali.

2. Il "Restauro scientifico" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. La conservazione dell'intero organismo comprende il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, senza alterazione alle parti strutturali e di prospetto originarie. Prevede l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.
3. Negli interventi di restauro scientifico è consentita l'apertura di lucernari sulle falde di copertura non prospicienti lo spazio pubblico; è necessario documentare la necessità dell'intervento per ragioni illuminotecniche e di areazione del locali sottotetto, in assenza di finestre o qualora esse non siano sufficienti per raggiungere gli standard minimi; la collocazione di lucernari a raso è consentita in misura massima pari al 8% della superficie della falda su cui viene collocato il lucernario. Non è ammessa la creazione di abbaini. E' ammesso il frazionamento di unità immobiliari nel rispetto degli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio stesso.
4. Si precisa che:
 - 4.1 - consolidamento: è l'insieme di operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.
 - 4.2.1 - rinnovo strutturale: è l'intervento su parti strutturali non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle preesistenti.
 - 4.2.2 - rinnovo funzionale: è l'insieme di interventi finalizzati a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici, dei servizi e di quant'altro necessario a garantire requisiti di abitabilità e di sicurezza. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle strutture portanti.
 - 4.3 - ripristino: è l'intervento di ricostruzione di quegli elementi originali dell'edificio, crollati, demoliti o alterati, documentati in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) indispensabili per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso; tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi alle originali.

5. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita di strutture e/o elementi di pregio architettonico.

Art. 10 - Risanamento conservativo

1. Sono assoggettati a risanamento conservativo gli edifici di origine storica che hanno mantenuto totalmente o parzialmente gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario, pur avendo subito trasformazioni. Sono soggetti a questa categoria di intervento la maggior parte degli edifici classificati "di valore storico-contestuale" nella Tav. A. 10 "Analisi qualitativa del patrimonio edilizio".
2. Risanamento conservativo è il complesso di operazioni volto a mantenere gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio e in genere gli elementi originari interni ed esterni, architettonici e costruttivi.
3. Gli interventi ammessi sono:

3.1 - unità immobiliari

il frazionamento di unità immobiliari nel rispetto della partitura della struttura portante, delle preesistenze storiche e delle forometrie delle facciate principali;

3.2 - solai

la modifica delle quote esistenti dei solai per consentire la formazione di locali a doppia altezza o l'utilizzo di altezze più proprie agli usi consentiti; nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie la modifica dei solai non deve comportare alterazione alla posizione e alle dimensioni dei fori sulle facciate principali (prospicienti lo spazio pubblico) in conformità con il punto 3.3 del presente articolo;

3.3 - facciate e fori

- sui prospetti principali (su strada o su spazio pubblico) il mantenimento dei fori originari e il ripristino di quelli manomessi o murati; modifiche dei fori esistenti al piano terra attraverso la trasformazione di fori-finestra in fori-porta solo per usi commerciali e terziari ammessi nella Tav. P.03 "Destinazioni d'uso"; tali modifiche non dovranno comunque comportare alterazione di posizione né di larghezza dei fori esistenti; dovranno essere impiegati materiali (cornici in pietra o mattoni, modanature e rivestimenti) uguali o analoghi a quelli presenti in facciata;
- sui prospetti interni o secondari l'apertura di nuove bucaure per necessità illuminotecnica (in base alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio);
- è vietata l'aggiunta di sporti e tettoie su tutti i fronti; è consentita l'aggiunta di balconi sui prospetti interni o secondari, in sintonia con i caratteri architettonici dell'edificio.

3.4 - copertura

- ripristino e ricostruzione delle coperture secondo l'inclinazione delle falde originarie (storiche), al fine di eliminare le manomissioni del tetto (tetti piani, tettoie ecc.);
- apertura di lucernari a raso e di "coppagatti" sulle falde di copertura; è necessario documentare la necessità dell'intervento per ragioni illuminotecniche e di areazione dei locali sottotetto, in assenza di finestrate o qualora esse non siano sufficienti per

raggiungere gli standard minimi; la collocazione di lucernari a raso e “coppagatti” é consentita nella misura massima atta a garantire il raggiungimento del rapporto illuminotecnico pari a 1/16; la dimensione netta massima consentita di ciascun “coppagatti” é di 40 cm di altezza ed 1 metro di larghezza;

- l'installazione di ascensori quando non comportino la modifica delle falde e delle strutture di pregio architettonico;
- sono ammessi i nuovi abbaini con il limite di 1 (uno) per falda. Gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno m 1,5 ed in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno m 1,00 dal piano di calpestio del sottotetto; il loro colmo potrà al massimo raggiungere una quota inferiore di m 0,5 a quella del tetto; la facciata potrà avere superficie massima di mq 1,00.
- E' consentita la realizzazione di nuove scale di collegamento fra i piani. Gli interventi non dovranno comportare modifiche alle strutture principali del fabbricato (esclusa la foratura del solaio) e dovranno essere realizzati in armonia con le preesistenti caratteristiche tipologiche del fabbricato.

3.5 - strutture portanti

- la sostituzione con rinnovo degli elementi strutturali originari non di pregio (ad es. solai in legno e volte); per le componenti strutturali di minor pregio è ammesso l'utilizzo di nuove tecnologie.

3.6 - suddivisioni interne

- l'eliminazione di pareti non portanti e la creazione di suddivisioni interne compatibili con l'impianto tipologico.

Art. 11 - Ristrutturazione con vincolo parziale

1. Riguarda gli edifici di origine storica profondamente trasformati o di recente costruzione edificati su sedime storico, che hanno mantenuto inalterato il rapporto morfologico originario (posizione e dimensione) rispetto al contesto, ma hanno perso le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Questa categoria di intervento si applica anche agli edifici di carattere specialistico di valore contestuale e agli edifici in precarie condizioni statiche, diroccati e/o demoliti, non più suscettibili di essere recuperati attraverso opere di risanamento conservativo.
2. La ristrutturazione con vincolo parziale è il complesso di opere volto a trasformare parzialmente un edificio, mantenendo le parti esterne di origine storica (anche prebellica), a realizzare un intervento distributivamente diverso e a migliorare qualitativamente le facciate più recenti, al fine di un inserimento più idoneo nel contesto. Gli interventi sono vincolati:
 - alla conservazione dei fronti originari e delle parti portanti o distributive storiche superstiti;
 - al mantenimento degli allineamenti di sedime e di volume preesistenti, quando di valore storico;
 - all'utilizzo di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche architettoniche del contesto.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- ricostruzione delle falde di copertura (eliminazione di tetti piani e sostituzione di tetti a falde inclinate) con le tradizionali pendenze dei tetti del tessuto storico esistente;
- apertura di lucernari e coppagatti sulle falde, secondo le modalità del punto 3.4 del precedente art. 10;
- ricomposizione architettonica delle facciate interne e di quelle non originarie, con esclusione di sporti, balconi e poggiali;
- apertura di fori vetrina sul fronte strada, coerenti con l'organizzazione compositiva della facciata;
- utilizzo del volume sottotetto per usi residenziali o per altri usi consentiti dalle presenti N.T.A.

Art. 12 - Ristrutturazione totale o sostituzione edilizia

1. Sono assoggettati alla ristrutturazione totale o sostituzione edilizia gli edifici di recente formazione sorti su aree precedentemente non edificate e gli edifici demoliti per i quali è ammessa la ricostruzione.
2. La ristrutturazione totale o sostituzione edilizia è il complesso di opere finalizzate a trasformare internamente ed esternamente l'organismo edilizio senza sostanziali modifiche di sedime. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione di eventuali elementi architettonici originari e i tetti a falde, secondo le caratteristiche costruttive della tradizione storica locale. Ove possibile le necessità illuminotecniche (qualora non siano raggiunti gli standard di abitabilità) devono essere risolte mediante l'inserimento di nuovi fori finestra sulle facciate.
Gli interventi di ristrutturazione totale o sostituzione devono in ogni caso garantire la qualità architettonica dell'edificio in funzione di un miglior inserimento nel contesto.
3. Per l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, è consentito l'aumento dell'altezza del fabbricato di cm. 25.
4. È ammessa la ricostruzione degli edifici totalmente o parzialmente demoliti o in rovina indicati nelle planimetrie, secondo gli allineamenti, i volumi e le altezze preesistenti, sulla base di documentazione incontrovertibile, o sulla base di progetto approvato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
5. È consentita la costruzione di un unico nuovo corpo edilizio risultante dalla sommatoria di tutti i volumi dei corpi accessori non residenziali (anche in rovina purché incontrovertibilmente documentati e legittimamente esistenti) e delle superfetazioni interessanti le unità di intervento, al fine di realizzare garage o magazzini al servizio dell'unità residenziale.

Art. 13 - Nuova costruzione

1. La nuova costruzione è ammessa per le aree individuate nelle tavv. P.02, P.03 e P.04 soggette a Piano Attuativo.

2. Questa categoria di intervento riguarda la realizzazione di nuove costruzioni, rispondenti a nuove necessità d'uso che si inseriscano dal punto di vista architettonico e morfologico nell'ambiente storico.

Art. 14 - Demolizione senza ricostruzione

1. La demolizione senza ricostruzione consiste nell'eliminazione completa dell'edificio o di una parte di esso. Si applica agli edifici di origine non storica e in contrasto con l'insieme edilizio ed urbano di cui fanno parte.
Sono sempre ammesse le demolizioni senza ricostruzione per i corpi accessori e le superfetazioni, (vedi art. 16), e quando previste dai Piani Attuativi.

Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica

1. La ristrutturazione urbanistica è quell'insieme di interventi che comprendono la demolizione e la nuova costruzione, finalizzati a stabilire una nuova organizzazione morfologica e fondiaria che interessa spazi pubblici e privati e prevede nuove destinazioni d'uso ed edifici diversi per sedime, forma e tipologia. La ristrutturazione urbanistica si attua attraverso Piano Attuativo.
2. Gli ambiti soggetti a "ristrutturazione urbanistica" sono individuati con specifica simbologia grafica fra quelli soggetti a Piano Attuativo.
3. Questa modalità di intervento si applica ad aree che comprendono edifici degradati o abbandonati o che hanno requisiti funzionali impropri rispetto al contesto.
4. Ogni unità edilizia soggetta a ristrutturazione urbanistica, nel perimetro di Piano Attuativo può essere oggetto di intervento trasformativo diretto secondo le Modalità indicate nella Tav. P.02, qualora non in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni dei singoli P.d.A. e specificate nell'"Abaco degli Interventi" (tav. P.07) e nel successivo Titolo VI.

Art. 16 - Corpi edilizi accessori e superfetazioni

1. Sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere precario, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni. Tali manufatti sono contrassegnati nella Tav. P.02 di Progetto "Modalità di intervento" con colore grigio e/o con asterisco.
2. Per i corpi edilizi accessori e le superfetazioni non è consentita alcuna trasformazione d'uso, ad eccezione dell'utilizzo ad autorimessa e a magazzino; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento statico, solo su manufatti legittimamente esistenti. Sono sempre ammesse "demolizioni senza ricostruzione" per i manufatti accessori, di recente edificazione, di nessun valore ambientale e/o decorativo, opere abusive e superfetazioni.

3. In presenza di Piano di Recupero tutta la volumetria dei corpi edilizi minori (solo se legittimi), potrà essere accorpata all'unità principale o ricostruita secondo una nuova e migliore organizzazione planivolumetrica.
4. Sono esclusi dagli interventi di cui ai precedenti commi i corpi edilizi accessori e le superfetazioni ricadenti negli ambiti soggetti a Piano Attuativo, per i quali lo strumento attuativo dovrà prevedere specifica normativa.

TITOLO III
ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE
DEL CENTRO STORICO

Art. 17 - Attuazione della Variante Parziale al PRG del centro storico

1. L'attuazione della presente Variante è definita dalla Tav. P.02 "Modalità di intervento" e dalla Tav. P.04 "Piani Attuativi"; essa avviene per intervento diretto, oppure, ove prescritto, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo

Art. 18 – Intervento edilizio diretto

2. Nella comunicazione, nella richiesta e all'atto del rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria d'intervento di riferimento.
3. Gli interventi ammessi per ciascuna categoria sono consentiti per tutte le categorie successive, secondo l'elenco dell'art. 6, con l'esclusione della " nuova costruzione" e della "demolizione senza ricostruzione". Sono fatte salve le specifiche prescrizioni relative ad edifici soggetti a restauro scientifico.
4. L'ambito di applicazione delle singole categorie di intervento è riferito alle Unità d'intervento o a porzione di esse (unità immobiliari) e alle relative aree di pertinenza. Le Unità d'intervento sono individuate nella Tav. P.01 - "Unità d'Intervento".

Art. 19 – Strumenti Urbanistici Attuativi

1. L'intervento indiretto riguarda gli ambiti soggetti ai seguenti strumenti attuativi e di coordinamento:
 - Piano Particolareggiato (P.P.)
 - Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.)
 - Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)
 - Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
 - Comparto ai sensi art. 18 L.R.61/85.
2. Le aree soggette a Piano Attuativo sono individuate nelle Tavole di Progetto P.02, P.03 e specificamente nella tav.P.04.
3. Ai sensi dell'art. 11 L.R. 61/85, rispetto alla perimetrazione individuata dalla presente variante, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla presente

Variante, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica della stessa e senza riduzione delle superfici per servizi.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi, sono formati dagli elaborati previsti dall'art. 12 della L.R.61/85, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di Piani d'iniziativa privata, dalla convenzione di cui al successivo art. 20 delle presenti norme.
5. La tavola P.07 "Abaco degli interventi" definisce i parametri edificatori e l'assetto planivolumetrico e funzionale degli ambiti soggetti a Pd.L. e P.d.R. Hanno carattere prescrittivo:
 - a) tracciato di massima della viabilità pubblica;
 - b) superficie Lorda di Pavimento realizzabile;
 - c) altezza massima degli edifici;
 - d) allineamenti individuati con apposita grafia;
 - e) sottopassi o porticati individuati con apposita grafia;
 - f) destinazioni d'uso.

Nell'ambito dei Piani attuativi PdL8, PdR10 e PdR11 è prescrittiva la localizzazione di aree a verde pubblico e privato, a parcheggio pubblico e per attrezzature di interesse collettivo (gli interventi ammessi sono quelli definiti, rispettivamente, dagli artt.24, 20, 28 e 22 del R.E. e dalle presenti norme).

In tutti i piani attuativi potranno essere apportate modifiche legate ad esigenze progettuali, funzionali ed estetiche, che comportino una organizzazione funzionale degli spazi pubblici sostanzialmente equivalente a quella prevista dalla presente variante.

6. La tav. P. 05 "Planivolumetrico" rappresenta in modo indicativo soluzioni morfologico-insediative relative alle suddette aree.
7. Le aree destinate a standard devono essere reperite entro l'ambito territoriale oggetto dello strumento urbanistico attuativo. Ove parte delle aree a standard non possa essere reperita entro l'ambito territoriale oggetto dello strumento urbanistico attuativo, la convenzione deve prevedere il corrispettivo in danaro da corrispondere al Comune.
8. I piani attuativi possono essere realizzati per stralci funzionali garantendo la realizzazione delle infrastrutture e degli standard indicati nella Tav. P.07.
9. Per gli edifici esistenti compresi in aree soggette a Piano di Attuazione di cui al comma 1 del presente articolo, non soggetti a "demolizione" e a "ristrutturazione totale o sostituzione edilizia" in assenza dello strumento attuativo, sono comunque ammesse le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso definite nelle rispettive tavv. P.02 e P.03.
10. Sono validi in ogni parte e prescrizione i Piani Attuativi approvati in data antecedente alla adozione della presente Variante.

Art. 20 – Convenzione

1. Il progetto di piano attuativo di Iniziativa Privata viene esaminato dai competenti uffici e dalla commissione urbanistica e successivamente sottoposti alla Giunta municipale, che autorizza la predisposizione della Convenzione. Il piano viene poi approvato dal Consiglio Comunale unitamente alla convenzione stessa, che viene stipulata con i proprietari o gli aventi titolo, mediante atto registrato e trascritto.
2. La Convenzione deve prevedere:
 - a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti o espressamente descritte dal PRG, sulla base di progetti di massima e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle per conto proprio;
 - b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o di quelle da realizzarsi ai sensi del precedente punto a), scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
 - c) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
 - d) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

TITOLO IV DESTINAZIONI D'USO

Art. 21 – Destinazione d' uso Residenziale (R)

Nelle aree con destinazione residenziale sono consentite esclusivamente funzioni residenziali e di servizio alla residenza (magazzini e garage).

Art. 22 – Destinazione d' uso Residenziale Dominante (Rd)

Per tali aree sono ammessi usi residenziali fino al 100% della superficie lorda del fabbricato. Sono consentite funzioni commerciali artigianali di servizio e direzionali al piano terra ed al primo degli edifici. Le quantità di standard a verde e a parcheggio per gli insediamenti turistici, commerciali, terziari ed artigianali di servizio possono essere conseguite mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso, cessione di aree ad uso pubblico o monetizzazione della quantità di standard dovuta ove non reperibile. Le realizzazione degli standard nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici deve rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 32 e quant'altro previsto dalle presenti norme.

Art. 23 – Destinazione d' uso Mista (M)

La destinazione d'uso mista è riservata ad edifici di elevato valore storico-monumentale. Sono consentiti usi residenziali, commerciali, terziari, amministrativi, alberghieri, culturali, in percentuale libera, nella misura in cui siano compatibili con i caratteri fisici e tipologici degli edifici e le modalità di intervento indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 24 – Destinazione d' uso Specialistica (S)

Negli edifici e nelle zone con destinazione specialistica sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. **Alberghiera (Sa):** sono riservate ad attività alberghiere e ricettive, convegnistiche, ristorative e di svago. E' consentita la presenza di attività residenziali limitate all'alloggio del proprietario o del custode (max mc. 500).
2. **Commercio - Terziario (Sct) e Artigianato di servizio(Sp):** sono riservate ad attività commerciali al dettaglio, attività ristorative, (trattorie, ristoranti), servizi terziari privati, attività amministrative di servizio, agenzie di banche, istituti di credito e assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori medici e veterinari, attività artigianali non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e all'ambiente (emissioni nel suolo, in atmosfera, rumori ecc.), magazzini, depositi (con esclusione dei depositi all'aperto).

Art. 25 – Annesso alla residenza

Sono identificati come annessi alla residenza i corpi edilizi minori già presenti nei catasti storici o di recente costruzione oggetto di condono edilizio. Per questi edifici non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quello di annesso alla residenza (magazzini e garage, vedi art. 16).

Art. 26 – Attrezzature di interesse collettivo (C)

Le aree destinate ad attrezzature d'interesse collettivo comprendono le seguenti destinazioni d'uso specifiche: (la numerazione fa riferimento all'elenco di cui alla tavola P.03 sulla base della Grafia Unificata Regionale)

- 1 - Asilo nido
- 3 - Scuola elementare
- 4 - Scuola media
- 5 - Scuola superiore o specializzata
- 6 - Università
- 9 - Chiesa
- 10 - Centro religioso e dipendenza
- 11 - Convento
- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale - espositivo - Sala riunioni
- 17 - Teatro arena all'aperto
- 18 - Sala Convegni
- 22 - Teatro
- 27 - Residenza speciale per anziani
- 28 - Ostello
- 32 - Centro sanitario poliambulatoriale
- 37 - Municipio - Uffici comunali
- 39 - Sede di Ente pubblico
- 41 - Magazzino comunale
- 42 - Cinema
- 50 - Polizia municipale
- 59 - Mercato
- 63 - Impianto Idrico
- 65 - Impianto Enel
- 71 - Pesa pubblica
- 74 – Terminal autobus
- 83 - Verde pubblico
- 84 - Impianto sportivo
- 86 - Parco urbano e/o extraurbano
- 95 - Area a parcheggio pubblico
- 96 - Area per fiere e manifestazioni all'aperto
- 97 - Area attrezzata per la sosta temporanea
- 98 - Area attrezzata per l'approdo di imbarcazioni e il rimessaggio
- 99 – Parcheggio interrato

TITOLO V

NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 27 – Prescrizioni di carattere edilizio

1. Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico devono tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.
2. Valgono le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:
 - gli infissi esterni devono essere in legno o in ferro, con esclusione dell'alluminio anodizzato, di acciaio inossidabile e materiali plastici;
 - gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche;
 - devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale (affreschi, decorazioni lapidee, lignee e pittoriche);
 - le cornici di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
 - le grondaie devono essere in lamiera o in rame; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle o tavolato devono essere lasciate a vista;
 - le falde dei tetti devono avere pendenza compresa tra 35 e 45% ed avere copertura in coppi di cotto.

Art. 28 - Altezza dei vani

1. Per gli edifici soggetti a restauro scientifico e risanamento conservativo l'altezza dei vani è condizionata alla preesistente, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dal D. M. 5.07.75. Nel risanamento conservativo, come in tutte le successive categorie, sono ammesse variazioni di solaio (se non di pregio) per aumentare l'altezza utile dei vani sottotetto, la cui altezza media, ponderale, minima è fissata a 2,40 m.

Art. 29 – Abitabilità dei sottotetti e superficie minima degli alloggi

1. Sono ammesse nei sottotetti destinazioni d'uso compatibili con la residenza alle seguenti condizioni:
 - Altezza utile media netta pari a 2,40 m, per i locali adibiti ad abitazione e a 2,20 m. per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.

- Rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.
- 3. I soppalchi abitabili sono ammessi in presenza di altezza minima complessiva nella parte interessata dal soppalco non inferiore a 4,50 m.
- 4. I soppalchi non abitabili sono ammessi purché il vano sottostante presenti un'altezza minima pari a 2,20 m.
- 5. Nel caso di suddivisione di unità immobiliari la superficie utile di pavimento degli alloggi non dovrà essere inferiore a quanto previsto dai minimi di legge.

Art. 30 - Autorimesse

1. E' consentito ricavare autorimesse negli di annessi esistenti nel lotto di pertinenza dell'edificio principale con accesso dall'interno, da corti o spazi interni. L'intervento è ammesso qualora vi sia passaggio carrabile tra strada e cortile interno e vi siano le condizioni tecniche per la realizzazione.
2. Per gli edifici soggetti a "ristrutturazione totale o sostituzione edilizia" è obbligatorio ricavare al piano terra almeno un posto macchina o garage per alloggio (sup. min. 15 mq. per posto macchina, escluse le parti comuni).
3. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio garantire al piano terra o interrato la dotazione di 1 posto macchina per unità abitativa con accesso interno da lotto di pertinenza e non diretto su strada pubblica (sup. min. 15 mq. per posto macchina escluse le parti comuni).
4. Non è ammessa la realizzazione di garage con accesso diretto sui fronti pubblici.
5. La costruzione di autorimesse interrate è consentita soltanto nel sottosuolo degli edifici soggetti a "ristrutturazione totale o di nuova costruzione", qualora si realizzino rampe interne agli edifici stessi. E' ammessa la costruzione di parcheggi interrati nei cortili con accesso da piattaforma mobile completamente in proprietà privata. E' vietata la costruzione di rampe esterne.

Art. 31 - Pergolati

1. Sono definiti pergolati i manufatti di carattere precario su suolo privato destinati a sostenere elementi vegetali vivi.
2. La costruzione di pergolati è ammessa alle seguenti condizioni:
 - la struttura portante sia realizzata in legno o metallo;
 - le dimensioni siano proporzionata alla funzione;
 - non siano realizzate coperture di qualsiasi tipo;
 - la parte superiore sia orizzontale;

- h. max m. 3,00;
- h. min m. 2,50;
- distanza dai confini m. 1,50 (o sul confine quando consentito dal Codice Civile o su autorizzazione scritta del proprietario confinante);
- distanza dai fabbricati : libera, anche in aderenza.

3. Tali interventi sono vincolati:

- al rispetto dei percorsi pedonali e veicolari;
- alla compatibilità con la qualità degli edifici in aderenza;
- alle connotazioni dei materiali impiegati.

4. Non sono ammessi pergolati che interrompano marciapiedi, piste ciclabili e che occupino spazi di verde pubblico.

5. Non sono consentiti pergolati in aderenza ad edifici soggetti a vincolo monumentale e a restauro conservativo.

6. Non è consentito l'impiego di materiali quali: l'alluminio anodizzato, materiali plastici e plexiglas.

Art. 32- Aree scoperte e recinzioni

1. I giardini storici e le aree scoperte di pregio individuati nella tav. P.02 sono parte integrante dell'unità tipologica (palazzo, villa, edificio di valore contestuale) e pertanto devono rimanere unitari e inalterati. Sono ammessi interventi di restauro e ripristino della vegetazione, degli elementi di decoro e delle pavimentazioni originarie.

2. Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici sono ammessi interventi di sistemazione arborea, lastricatura, arredo.

3. Il progetto di sistemazione degli spazi aperti di pertinenza delle singole Unità d'Intervento dovrà essere parte integrante di ogni richiesta di concessione edilizia.
Sono prescritti la manutenzione e il ripristino delle pavimentazioni con pietre naturali e ciottoli (compresi gli androni ed i passaggi coperti), sono vietate le asfaltature e l'uso di materiali impermeabili.

4. I muri di recinzione esistenti e prospettanti su spazi pubblici, realizzati con materiali tradizionali, vanno mantenuti e ripristinati.

5. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni di recinzioni prive di valore storico, non devono superare i 2,00 m di altezza e devono comunque essere realizzate con materiali della tradizione costruttiva locale (mattoni, pietre, intonaco ecc.)

Art. 33 - Insegne pubblicitarie

1. Le insegne pubblicitarie devono essere compatibili per forma, dimensione ed impatto visivo con i caratteri morfologici dell'ambiente circostante.
2. Non sono ammesse:
 - le insegne a bandiera e a sbalzo su balconi;
 - insegne applicate al di sopra dei marcapiani tra piano terra e primo piano;
 - insegne luminose.
3. Dovranno essere poste sul fronte del fabbricato, contenute nella sagoma delle aperture del piano terra ed eventualmente potranno essere illuminate.
4. I materiali dovranno essere di tipo tradizionale con l'esclusione di plastica ed alluminio. La dimensione massima consentita viene fissata a 100x50 cm e la sporgenza massima viene fissata a cm 10 dal filo del muro.
5. Sono ammesse insegne a bandiera solo per Farmacie, telefoni, tabacchi e per tutte le attività d'interesse pubblico.

Art. 34 - Viabilità e piste ciclabili

1. La Tav. P.03 individua i tracciati di massima delle piste ciclabili, da progettare e realizzare nel rispetto dei requisiti dimensionali stabiliti dalla normativa tecnica C.N.R. e dalla normativa regionale.

Art. 35 - Impianti Tecnologici

1. Per tutti gli interventi é obbligo predisporre la sistemazione degli impianti tecnologici secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, in base al progetto dei servizi primari di urbanizzazione (fognature e sistemi di smaltimento, acquedotto, metanodotto, rete elettrica e telefonica). Dovranno essere eliminate tutte le forme di smaltimento a fossa perdente e sostituite con allacciamenti alla fognatura pubblica o, se assente, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di quello d'Igiene.

Art. 36 - Impianti radio televisivi satellitari

1. Ai sensi della Legge 31 luglio 1997 n. 249, il presente strumento urbanistico disciplina l'installazione degli impianti radiotelevisivi satellitari.
2. All'interno del perimetro del Centro Storico, come definito dalla presente Variante P.R.G., è ammessa l'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari e, al fine di salvaguardare l'integrità ambientale del centro storico e la sua percezione dal Monte della Rocca e dagli altri punti di vista panoramici, detti impianti devono essere mimetizzati con colori analoghi alla copertura e il loro posizionamento sia

previsto nei punti del tetto da non risultare visibili dal colle della Rocca e dai fronti strada.
La presente materia sarà regolata da apposito successivo regolamento.

TITOLO VI - AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Art. 37 - P.P. 1 - Piano Particolareggiato "Parco della Rocca"

Destinazione d'uso

1 - Parco di valenza urbana e interurbana aperto al pubblico;

Interventi ammessi:

- a) piano di sistemazione forestale attraverso interventi di sostituzione delle specie improprie con specie autoctone;
- b) ripristino dei percorsi storici;
- c) integrazione e creazione di percorsi naturalistici;
- d) attuazione di piano di sicurezza della percorribilità dell'intera area, attraverso la protezione di percorsi e idonea segnaletica di sentieri e di zone a rischio;
- e) recupero dell'area dell'ex chiesa di San Tommaso come zona di accesso in collegamento con le aree a parcheggio su via Galileo Galilei;
- f) realizzazione di aree di sosta attrezzate lungo i sentieri;
- g) recupero e ampliamento fino a complessivi m³ 2350 del fabbricato diroccato ad uso ricettivo - turistico;
- h) ascensore panoramico, dietro villa Duodo;
- i) Costruzione di strutture, filologicamente compatibili, riproponenti i volumi geometrici delle antiche fortificazioni e finalizzate alla conservazione e fruizione delle antiche vestigia. Le strutture dovranno essere indipendenti dalle strutture antiche, autoportanti, reversibili, riconoscibili e di elevata permeabilità visiva.

Art. 38 -P.P. 2 - Piano Particolareggiato "Cava"

Destinazioni d'uso previste

- | | |
|--|--------------------------|
| 1a. area a parcheggio scoperto per auto e bus: | sup.terr. max 3.700 mq |
| 1b. area a parcheggio scoperto o in alternativa per spettacoli e fiere all'aperto: | sup.terr. max 6.200 mq |
| 2. area per spettacoli all'aperto (teatro verde) | sup. terr. min. 7.950 mq |
| 3. area a verde pubblico | sup. terr. min. 6.900 mq |
| 4. edificio di servizio | sup. cop. 400 mq h 4,5 m |

Prescrizioni specifiche – interventi ammessi:

- a) è vietata l'asfaltatura e l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte;
- b) è vietato l'uso di specie arboree improprie e non comprese nelle associazioni vegetali prevalenti dell'area dei Colli Euganei;
- c) sono ammessi spostamenti di terra e cambi di quota per la realizzazione dei parcheggi e delle gradonate dell'arena all'aperto;
- d) è prescritta la piantumazione di alberature nell'area a parcheggio;
- e) è prescritta la sistemazione delle pareti rocciose e la pulizia da vegetazione delle parti di roccia più significative;

f) è ammessa la realizzazione del fabbricato di servizio alla attività da insediare (altezza piani uno).

Art. 39 -P.P. 3 - Piano Particolareggiato "Lungofiume Bisatto"

Destinazioni d'uso previste:

- | | | |
|---|----------------|----------|
| 1. verde pubblico di rispetto delle mura storiche sistemato prevalentemente a prato: | sup. terr. max | 5.750 mq |
| 2. area attrezzata per fiere, sagre locali e mercato settimanale lungo via Argine Destro, in alternativa l'area verrà utilizzata come parcheggio: | sup. terr. min | 6.360 mq |
| 3. area attrezzata per l'approdo e il rimessaggio di piccole imbarcazioni lungo il Canale Bisatto con servizi al turismo e ristoro anche di carattere stagionale: | sup. terr. max | 600 mq |
| 4. area a parco pubblico lungo le mura storiche (tra via XXVIII Aprile e la Cava): | sup. terr. max | 8.100 mq |
| 5. edificio comunale (ora dismesso): attrezzatura per il mercato al coperto o altra attività di interesse collettivo: | sup. cop. | 230 mq |
| 6. pista ciclabile sul lato est di via Argine Destro e sull'argine verde del Canale Bisatto fino a via Grole. | | |
| 7. verde pubblico lungo argine del canale Bisatto: | sup. terr.max | 3.760 mq |

Prescrizioni specifiche – interventi ammessi:

- a - è ammesso l'uso di strutture smontabili in acciaio e/o legno per la realizzazione di attrezzature per l'approdo, il rimessaggio, la guardiania del parcheggio, il ristoro ed il mercato;
- b - è prescritta la piantumazione di alberatura a filare lungo via Argine Destro e nelle aree a parcheggio;
- c - è vietata l'asfaltatura nelle aree per fiera, mercato e parcheggio;
- d - è prescritta la pavimentazione con materiali naturali (trachite, porfido, ghiaino, ecc.).
- e - è prevista la riproposizione del vallo nell'area di rispetto delle mura storiche.

Art. 40 - P.d.R. 4 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Parcheggio Multipiano Piazza Opsicella"

Destinazioni d'uso previste:

- 1 - Residenziale dominante.

Modalità d'intervento:

a - Demolizione totale edificio esistente		
b - Nuova costruzione edifici	sup. lorda pav	750 mq
	H max	6,70 m

Art. 41 - P.d.R. 5 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata " Area Via Cavallotti"

Destinazioni d'uso previste:

1 - Residenziale dominante	sup. lorda	810 mq
2 - autorimessa privata	sup. lorda	80 mq

modalità d'intervento:

a - demolizione e ricostruzione edifici esistenti;	sup. lorda pav	400 mq
	H max	6,50 m
b- demolizione tettoie ed edificio minore e ricostruzione di annesso alla residenza (garage)	sup. lorda	80 mq
	H max	3,50 m
c - Nuova costruzione edificio su fronte strada	sup lorda pav.	410 mq
	H max	6,50 m

Art. 42 - P.d.R. 6 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area Via Cadorna"

Destinazioni d'uso previste:

1 – Residenziale dominante	sup. lorda pav.	2300 mq
----------------------------	-----------------	---------

Interventi ammessi:

a - ristrutturazione con vincolo parziale edificio principale esistente;	sup. lorda pav	1.250 mq
	Hmax	esistente
b - ampliamento del corpo edilizio interno (fino a tre piani):	sup. lorda pav	1.050 mq
	h. max	10,00 m
	h. min	esistente
c - porticato su fronte strada ad uso pubblico	sup.	200 mq

Art. 43 - P.d.R. 7 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area Via Matteo Carboni"

Destinazioni d'uso previste:

1 - Mista: residenza, terziario, commercio , artig.	sup. lorda pav.	1350 mq
2 - Commerciale, terziario	sup. lorda pav.	215 mq
3 - spazi pedonali	sup. min.	115 mq

Interventi ammessi:

a - restauro scientifico Casa Olivetti;		
b - demolizione corpi minori;		
c - nuova costruzione- ampliamento	sup. lorda pav.	215 mq
	h. max	3,50 m
d - restauro del giardino.		

Prescrizioni specifiche:

realizzazione di passaggio pedonale pubblico tra via Carboni e aree di via Giovanni XXIII.

Art. 44 - P.d.L. 8 - Piano di Lottizzazione di Iniziativa privata "Area Via Giovanni XXIII"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale dominante	sup. lorda	700 mq
2 - parcheggi pubblici	sup. min.	360 mq
3 - viabilità	sup. min.	370 mq
4 - spazi pedonali	sup. min.	270 mq

Interventi ammessi:

a - nuova costruzione	sup. lorda pav	700 mq
	h. max	6,70 m

Considerato l'edificio storico con relativo brolo si prescrive di conservare un "cono visuale" verso il colle, pertanto la nuova edificazione anziché essere realizzata a filo strada, dovrà essere arretrata verso "ovest".

Art. 45 -P.d.L. 9 - Piano di Lottizzazione di Iniziativa privata

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale dominante	sup. lorda pav.	500 mq
2 - parcheggi pubblici	sup. min.	500 mq

Interventi ammessi:

a - nuova costruzione	sup. lorda pav.	500 mq
	h. max	6,70 m

Art. 46 - P.d.R. 10 - Piano di Recupero "Area Tra Via Cadorna e Via Carboni"

Destinazioni d'uso previste:

1 - Specialistico: commerciale e terziario	sup. lorda pav.	540 mq
2 - parcheggi pubblici	sup. min.	1.150 mq
3 - viabilità	sup. min.	300 mq

Interventi ammessi:

a – ampliamento edificio esistente	sup. lorda pav.	180 mq
	h. max	6,70 m
	h. min.	4,00 m

Considerato che i nuovi fabbricati vanno a chiudere la “visuale” verso il colle della Rocca e la percezione edilizia storica, si prescrive di inserire dei “coni visuali” e conseguentemente dovranno essere rilocalizzati i nuovi fabbricati.

Art. 47 - P.d.R. 11 - Piano di Recupero di Iniz. Privata "Area Ex-Consortio Agrario"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale dominante		
2 - attrezzature collettive	sup. min	900 mq
3 - parcheggi pubblici	sup. min.	900 mq
4 - viabilità	sup. min.	1.700 mq
5 - spazi pedonali	sup. min.	750 mq
6 - verde pubblico	sup. min.	750 mq

Interventi ammessi:

a - demolizione edifici esistenti		
b - nuova costruzione	sup. lorda pav.	3.300 mq
	h. max	6,70 m
	h. min	6,00 m

Considerato che i nuovi fabbricati vanno a chiudere la “visuale” verso il colle della Rocca e la percezione edilizia storica, si prescrive di inserire dei “coni visuali” e conseguentemente dovranno essere rilocalizzati i nuovi fabbricati.

Art. 48 - P.d.R. 12 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area Via Santarello"

Destinazioni d'uso previste:

- 1 - residenziale dominante
- 2 - residenziale

Interventi ammessi:

a - ristrutturazione totale edificio esistente		
b - nuova costruzione	sup. lorda pav.	400 mq
	h. max	6,70 m.

Art. 49 - P.d.R. 13 - Piano di Recupero di Iniz. Privata "Area Cristallo e zone limitrofe"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale	sup. lorda pav.	2.350 mq.
2 - Commerciale, direzionale	sup. lorda pav.	2.000 mq.
3 - parcheggi pubblici	sup. min.	950 mq.
4 - viabilità	sup. min.	700 mq.
5 - spazi pedonali	sup. min.	1.250 mq.
6 - verde pubblico	sup. min.	7.000 mq.
7 - terminal autobus	sup. min.	2.000 mq.

Interventi ammessi:

a - demolizione edifici esistenti		
b - nuova costruzione residenza	sup. lorda pav	2.350 mq.
	h. max	6,70 m.
	h. min	6,50 m.
d- nuova costruzione struttura commerciale direzionale	sup. lorda pav	2.000 mq.
	h. max	4,00 m.
e- nuova costruzione terminal autobus	sup. lorda pav.	120 mq.
	h. max.	3,50 m.

Art. 50 -P. d. L. 14 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area Via G. Galilei"

Destinazioni d'uso previste:

1 - parcheggi pubblici	sup. min.	5.800 mq.
2 - spazi pedonali	sup. min.	385 mq.
3 - verde pubblico	sup. min.	3.250 mq.

Art. 51-P. d. R. 15 -Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Area ex- I.A.C.P. Via G. Galilei"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale	sup. lorda pav.	esist. + 300 mq
2 - annessi alla residenza	sup. lorda pav.	200 mq

Interventi ammessi:

a - ristrutturazione totale o sostituzione edilizia

Art. 52 -P. d. R. 16 - Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex-Chiesa di S. Stefano"

Destinazioni d'uso previste:

1 - collettivo: sala convegni e servizi	sup. lorda pav.	500 mq
2 - residenziale	sup. lorda pav	1.000mq
3 - garage	sup. lorda pav.	140 mq
4 - spazi pedonali	sup. min.	150 mq
5 - verde pubblico	sup. min.	150 mq

Interventi ammessi:

- a - restauro scientifico del complesso monumentale ex-Chiesa
- b - risanamento conservativo edifici di perimetrazione al chiostro
- c - demolizione superfetazioni

Art. 53 -P. d. R. 17 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area Cinema Roma"

Destinazioni d'uso previste:

1 - Specialistico: commerciale e terziario	sup. lorda pav	1300 mq
2 – Verde pubblico e parcheggio interrato	sup. min.	626 mq

Interventi ammessi:

a – Ristrutturazione con vincolo parziale dell'edificio esistente	sup. lorda pav Hmax	1300 mq esistente
---	------------------------	----------------------

Art. 54 -P. d. R. 18 - Piano di Recupero di Iniz. Privata "Area Cinema Astoria"

Destinazioni d'uso previste:

1 – Attrezzature collettive: teatro e cinema	sup. lorda pav	1500 mq
3 - spazi pedonali	sup. min.	385 mq

Interventi ammessi:

a - demolizione edifici esistenti		
b - nuova costruzione	sup. lorda pav. h. max	1500 mq 8,00 m.

Prescrizioni specifiche

La nuova costruzione deve rispettare la distanza minima dalle mura storiche di 10 m.

Art. 55 -P. d. R. 19 - Piano di Recupero di Iniz. Privata "Area Via Zanellato- Piazza Mazzini"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale dominante

Interventi ammessi:

a - risanamento conservativo Piano terra e porzione edificio prospiciente la piazza	sup. lorda pav. h. max	200 mq 3,50 m
b – ristrutturazione con vincolo parziale porzione edificio demolito su via Zanellato	sup. lorda pav h. max	200 mq 7,00 m

Art. 56 -P.d.R. 20 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata " Piazza Opsicella"

Destinazioni d'uso previste:

1 - residenziale dominante	sup. lorda pav	750 mq
2 - pista ciclabile e percorso pedonale di collegamento tra Canale Bisatto e Piazza Opsicella	sup.	130 mq
3 - viabilità	sup.	200 mq
4 - parcheggi pubblici	sup.	400 mq

Modalità d'intervento:

a - demolizione degli edifici diroccati e dismessi "Ex Vetreria";		
b - nuova costruzione di edificio sul fronte piazza:	sup. lorda pav h. max h. min	450 mq 8,00 m 4,00 m
c- nuova costruzione edificio lato canale:	sup. lorda pav h. max h. min	300 mq 6,70 m 4,00 m

Art. 57 -P. d. R. 21 - Piano di Recupero di Iniziativa Privata "Area via Tassello"

Destinazioni d'uso previste:

1 - Residenziale dominante

Interventi ammessi:

a - ricostruzione del volume storico attraverso

ristrutturazione con vincolo di allineamento su fronte
strada e di altezza con i fabbricati confinanti

sup. lorda pav
h max

600 mq
8.00 m

Art. 58 - Area di bordo del margine collinare tra via Marconi e via Galilei

1. Sono previsti interventi di riqualificazione del bordo stradale con creazione di pista ciclabile e continuità delle alberature, sistemazione degli accessi diretti alle singole proprietà e dell'incrocio con via Antonio Tassello e Costa Calcinara.
2. Sono consentiti interventi di riordino e riqualificazione forestale nelle aree collinari.
3. E' prevista la realizzazione di parcheggi alberati e, dove indicato, aree di parcheggio attrezzato per soste temporanee lungo il bordo di via Galilei connessi con i percorsi pedonali del Parco della Rocca; per queste destinazioni è ammessa la costruzione di attrezzature di servizio di natura stagionale o temporanea (vedi art. 31).
4. L'attuazione degli interventi è ammessa secondo le seguenti modalità:
 - intervento diretto per le aree pubbliche, aree di pertinenza delle strade ed aree necessarie per la realizzazione della pista ciclabile e percorsi a lato delle strade;
 - intervento diretto o Piano di Riassetto Forestale sulla base delle norme previste dal Parco regionale dei Colli Euganei per interventi su aree collinari boscate denominate "aree boscate di rispetto" tav. P. 03;
 - Piano Particolareggiato o Piano Attuativo di iniziativa privata per le restanti aree. La delimitazione dei singoli Piani Attuativi può comprendere una o più proprietà;
 - Comparto (ai sensi dell'art. 18 L.R. 61/85) la cui delimitazione viene individuata dai piani urbanistici attuativi o determinata con deliberazione del Consiglio Comunale, qualora le aree da trasformare siano appartenenti a più proprietà.

Art. 59 - Disposizioni finali

1. Nell'interpretazione degli elaborati costituenti la Variante al P.R.G. per il Centro Storico, in caso di discordanze di dati, prevale quanto scritto nelle presenti Norme Tecniche.