

PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI ROSSANO VENETO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
per il centro Storico
2003

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REPERTORIO NORMATIVO

SCHEDA zona a1/6.4

ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DI G.R.V. N° 2013 DEL 26 LUGLIO 2005
E CONTRODEDUZIONI AI SENSI DELL'ART. 46 L.R. 61/85

Rossano, Ottobre 2005

I Progettisti

Francesco Parolin architetto

Eliodoro Simonetto architetto

INDICE GENERALE

...omissis....

.....

.....

.....

art. 6 Zone A di interesse storico-ambientale

.....

.....

.....

.....omissis....

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

....omissis.....

Articolo 6 - ZONE A DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

6.1 Generalità

Le presenti norme tecniche di attuazione sono rivolte alla conservazione e valorizzazione di tutte quelle parti del tessuto edilizio - urbanistico aventi particolare interesse storico - architettonico - artistico e pregio ambientale presenti nel territorio comunale di Rossano Veneto.

Si individuano le seguenti sottozone:

A/1 Centro storico

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.

A/2 Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico

Comprende i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, esterni al centro storico, per i quali definisce inoltre l'ambito della Z.T.O. A/2, comprendente, oltre agli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

6.2 **Zone A/1 - centro storico del Capoluogo**

La zona del centro storico di Rossano, delimitata con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G, comprende l'ambito urbano caratterizzato da numerosi edifici di interesse storico-ambientale regolamentato specificamente ai fini della conservazione e ripristino del tessuto esistente.

6.2.1 Destinazioni d'uso

- * la residenza di qualsiasi tipo;
- * negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- * studi professionali e commerciali;
- * magazzini e depositi commerciali;
- * laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;

- * attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- * autorimesse pubbliche e private;
- * uffici di interesse pubblico;
- * tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

6.2.2 Modi di intervento

1) - Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del **D.lgs 42/2004**, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi previsti dall'art. 12, i seguenti interventi:

- Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Tipo b) con intervento diretto: secondo le prescrizioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:1000, delle N.T.A. relative agli eventuali relativi gradi di intervento, nonché alle schede B del Centro Storico e del repertorio normativo;
- Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) per gli interventi diversi dai tipi "a" e "b".

E' sempre possibile proporre un intervento urbanistico preventivo anche in ambiti diversi da quelli indicati dal PRG e senza modificare l'impianto di antica formazione. L'intervento urbanistico preventivo potrà prevedere anche la sostituzione di edifici con grado dal 5 al 7 a fronte di un disegno di valorizzazione degli spazi pubblici e/o di edifici monumentali, nel rispetto dei parametri del P.R.G.

1) Unità minime di intervento edilizio

Nelle tavole del PRG sono individuate le unità minime di intervento edilizio (U.M.I.) che definiscono gli ambiti minimi per la progettazione degli interventi edilizi.

Esse comprendono una o più unità edilizie, per le quali deve essere unitario e contestuale il progetto edilizio.

I confini dell'UMI sono prescrittivi per quanto riguarda le unità edilizie; per quanto riguarda gli spazi non edificati e gli eventuali annessi o manufatti non compresi nell'unità edilizia principale, il perimetro dell'UMI deve essere individuato in sede di progetto edilizio sulla base delle connessioni funzionali e formali tra unità edilizia, area di pertinenza, annessi e manufatti; deve essere comunque non inferiore all'area di proprietà.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione i confini della U.M.I. rappresentano l'area su cui computare l'indice di edificazione **e dovranno corrispondere almeno all'intero nuovo complesso edilizio.**

I limiti delle U.M.I. possono subire dei leggeri aggiustamenti per farli coincidere con i confini di proprietà corrispondenti.

Qualora gli interventi edilizi richiesti non riguardino la totalità degli edifici eventualmente contenute nella UMI, il richiedente dovrà produrre indicazioni sufficienti a dimostrare la fattibilità di quanto richiesto con riferimento alla UMI di appartenenza, nel senso che gli interventi richiesti non debbono compromettere quelli attribuiti alle restanti unità edilizie comprese nella stessa UMI.

Qualora gli interventi edilizi proposti riguardino solo una o più unità immobiliari di una unità edilizia ed il progetto non sia riferito e coordinato alla totalità della stessa,

saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro, anche se all'unità edilizia è attribuito un intervento di minore tutela. L'esecuzione dei lavori può avvenire anche per ambiti inferiori all'UMI; il limite minimo è fissato comunque nella unità immobiliare o nelle parti comuni dell'edificio.

6.2.3 Parametri edificatori

6.2.3.1 Indice di edificabilità

1) E' previsto il mantenimento dei volumi esistenti, fatte salve le previsioni relative agli edifici con grado 8 e quelle di cui ai successivi punti 2, 3, e 4;

2) Nell'ambito di interventi unitari di ristrutturazione (estesi a due o più edifici adiacenti) per gli edifici con grado 5, 6, 7, 9, e per quelli privi di grado di protezione è consentito per una sola volta l'ampliamento necessario al miglioramento funzionale ed igienico fino ad un massimo di 100 mc per edificio nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'impossibilità di accorpamento e/o riordino degli eventuali volumi accessori esistenti;
- siano realizzati, di norma, in aderenza agli edifici esistenti e a condizione che non compromettano in nessun modo gli elementi di pregio o di interesse storico presenti sia negli edifici oggetto dell'intervento che in quelli adiacenti, e rispettino i caratteri storico-ambientali delle parti soggette a risanamento;
- siano rispettate le norme sulle altezze e sulle distanze di cui ai successivi punti 6.2.3.2-3-4-5.

3) Per gli edifici con grado 5, 6, 7, 9, e per quelli privi di grado di protezione è consentito altresì l'adeguamento delle altezze dell'ultimo piano fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e comunque con un massimo di 50 cm, a condizione che non siano superate le altezze di eventuali edifici di interesse storico adiacenti e siano rispettate le distanze minime di 10 m da pareti finestrate ad esclusione degli edifici tra i quali siano interposte strade pubbliche.

Le sopraelevazioni di cui sopra dovranno riguardare esclusivamente adeguamenti di altezza dei piani esistenti e non realizzazione di nuovi piani.

La sopraelevazione per ricavare nuovi piani abitabili è consentita esclusivamente con Piano di Recupero, nel rispetto delle norme tecniche, del repertorio Normativo e della Legge Regionale 06.04.1999 n° 12.

4) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE.

Nelle tavole del PRG sono individuati alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di edilizia recente, privi di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale per i quali si prevedono interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla riqualificazione dell'area mediante il riordino volumetrico degli edifici esistenti,

la razionalizzazione degli accessi e la sistemazione degli spazi scoperti. Per favorire il raggiungimento di tali obiettivi sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) Mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.), con concessione convenzionata, sono ammessi gli ampliamenti secondo gli indici riportati nel repertorio normativo da localizzarsi obbligatoriamente negli ambiti di contenimento riportati nelle tavole del PRG. L'edificazione dovrà essere di norma interamente contenuta nel limite indicato nelle tavole di PRG per motivate esigenze è ammesso uno scostamento massimo di 1,00 ml.
- 2) Mediante strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) esteso a tutta l'area di proprietà o comunque ad una superficie non inferiore a 2000 mq, con previsione di ristrutturazione urbanistica, sono ammessi ampliamenti secondo gli indici riportati nel repertorio normativo. In tal caso possono essere modificati anche gli ambiti di contenimento dell'edificazione riportati nelle tavole del PRG.

All'interno del Centro Storico per gli interventi di ristrutturazione non si applica quanto previsto degli articoli 28, 28 bis e ter delle NTA relativamente all'obbligo di reperimento di standard pubblici o privati. Tali obblighi saranno comunque applicati per gli interventi di ampliamento per la volumetria aggiuntiva e nei casi di aumento di carico urbanistico superiore a 100 mc. Il reperimento delle aree a standard è comunque obbligatorio nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di fabbricati.

6.2.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

- * ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di C.E.C.;
- * quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.2.3.3 Distanza minima tra fabbricati

- * tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- * da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- * tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- * altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.2.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

6.2.3.4a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

6.2.3.4b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

6.2.3.5 Altezza

- * non superiore ai fabbricati limitrofi di interesse storico-ambientale;
- * quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.2.3.6 Superficie coperta

- * nessuna limitazione.

6.2.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo, delle tavole del PRG e delle schede B.

6.2.5 Progetti speciali

In alcune aree significative il PRG prevede progetti di intervento unitari volti alla riqualificazione dello spazio urbano, alla valorizzazione degli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale presenti ed al rafforzamento del ruolo di spazio pubblico.

Sono previsti i seguenti progetti speciali:

- 1) Progetto Piazza 1: comprende la piazza antistante la chiesa e tutti gli edifici e gli spazi ad essa relazionati. L'ambito sarà oggetto di una progettazione unitaria che dovrà prevedere:
 - la ristrutturazione dell'edificio destinato a servizi parrocchiali posto sul lato nord della piazza. Nel caso di intervento di demolizione potrà essere recuperato il volume esistente, con possibilità di riposizionamento dello stesso sull'area a nord retrostante. Il nuovo fabbricato dovrà mantenere l'allineamento del fronte sud rispetto all'esistente, con altezza massima di ml 9,50, pari a 3 piani. Dovrà inoltre essere riproposto il porticato ad uso pubblico sul fronte rivolto verso la piazza.
 - interventi sulla torre dell'acquedotto, anche di natura mimetica e/o decorativa, in modo da ridurne l'impatto visivo e migliorare il rapporto con il contesto; potrà altresì essere prevista la demolizione senza ricostruzione.
 - apertura di un percorso pedonale di collegamento con la piazza del municipio tra le due cortine edilizie del lato sud;
 - la definizione del fronte est della piazza mediante ricucitura del varco esistente sulla cortina edilizia tra palazzo Sebellin e l'edificio a nord lungo via Bassano ;
 - l'organizzazione degli spazi scoperti della piazza sia dal punto di vista funzionale che formale;
 - la pavimentazione e l'arredo del tratto di via Bassano in modo coerente con la piazza stessa.

- 2) Progetto Piazza 2: comprende la piazza del nuovo municipio e tutti gli edifici e gli spazi ad essa relazionati. L'ambito sarà oggetto di una progettazione unitaria che dovrà prevedere:
- l'organizzazione degli spazi scoperti della piazza sia dal punto di vista funzionale che formale;
 - demolizione degli edifici esistenti ad ovest ed organizzazione del parcheggio pubblico;
 - realizzazione di un percorso pedonale sul confine nord di collegamento con la piazza della chiesa e con via Bassano.
- 3) Progetto Via Roma: comprende la via Roma e la zona dell'incrocio con via Bassano prospiciente con la piazza del municipio. L'ambito sarà oggetto di una progettazione unitaria che dovrà prevedere:
- l'organizzazione degli spazi scoperti sia dal punto di vista funzionale che formale al fine di migliorare la circolazione carrabile e pedonale aumentare gli spazi di sosta per le vetture e migliorare l'arredo urbano;
 - interventi di valorizzazione dei fronti edilizi, con eventuali indicazioni sul colore dei prospetti;
 - eventuale organizzazione della circolazione in sensi unici.

6.2.6 Prospetti significativi

I prospetti significativi degli edifici, o di gruppi di edifici individuati nelle tavole del PRG presentano caratteri architettonici che meritano di essere conservati e tutelati.

Ogni intervento dovrà pertanto prevedere il rispetto delle partiture, delle fonometrie e degli elementi di linguaggio architettonico a prescindere dal grado di protezione dell'edificio

6.2.7 Utilizzo dei sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

1) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alle norme precedenti;

2) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di nuove aperture nelle forme e dimensioni tradizionali di lucernari o di finestre sul piano di falda.

L'apertura di nuovi abbaini deve rispettare le seguenti norme: un lucernario ogni 12 m. di larghezza di fronte all'edificio e comunque almeno uno per ogni

unità edilizia; dovranno rispettare le forme e dimensioni tradizionali della zona, e comunque non oltre ml. 1,5 di larghezza totale e m. 1,5 di altezza totale. Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno;

3) per gli edifici con grado di protezione 1), 2), 3) non sono ammessi tagli nella struttura del tetto nè la realizzazione di terrazze.

6.2.8 Negozi e vetrine

1 - Negli edifici con grado di protezione 1) e 2) la forometria dei negozi esistenti, in occasione di interventi edilizi dovrà essere adeguata alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio ed ambientali del tessuto urbano.

2 - Negli edifici con grado di protezione 1) e 2) è vietata l'apertura di nuovi fori per negozi sul prospetto principale.

3 - Negli altri edifici l'apertura di nuovi fori vetrina per negozi sul prospetto principale è subordinata alle possibilità ammesse dalla categoria d'intervento edilizio prevista nelle tavole di PRG .

Le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti che conservino caratteri originari o, qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.

Le vetrine prospettanti direttamente sulle strade dovranno rispettare gli allineamenti con la forometria preesistente.

6.2.8bis Aree verdi tutelate e alberature di pregio

Nelle tavole del PRG sono individuate le aree verdi di interesse ambientale e le alberature di pregio che dovranno essere conservate.

Comprendono parchi e giardini, cortili, ecc., esistenti e/o di progetto, di cui interessa la conservazione in quanto:

- costituiscono reperti storici di rilevante interesse;
- rappresentano un completamento essenziale dell'edificio;
- presentano valenze botaniche o naturalistiche dell'edificio;
- fanno parte di sistemi del verde di cui il PRG propone la realizzazione ed il potenziamento.

Tali aree vanno conservate con adeguati interventi di manutenzione ed eventualmente ripristino di parti od elementi degradati e non recuperabili.

Gli interventi di razionalizzazione dei manufatti esistenti nell'area di pertinenza degli edifici sono consentiti purchè non comportino danni al patrimonio arboreo esistente.

6.2.9 Aree di pertinenza

Nei progetti di intervento dovranno essere previste anche le sistemazioni delle aree di pertinenza, che di norma dovranno prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle sistemazioni originarie quando trattasi di parchi, giardini, orti, cortili.

Nelle aree di pertinenza degli edifici di grado di protezione 1, 2 e 3 non è possibile ricavare locali interrati e relative rampe di accesso.

Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado 4 è ammesso l'inserimento di locali interrati. L'inserimento di rampe di accesso a garage interrati è ammesso a condizione che non sia possibile ricavare i posti auto in altri locali a livello del suolo, che siano armonicamente inserite nel progetto architettonico complessivo, che non vengano snaturate le caratteristiche del fabbricato e dello spazio scoperto.

Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado di protezione 5, 6 e privi di valore possono essere realizzati locali interrati e le relative rampe di accesso. Dovranno in ogni caso essere armonicamente inseriti nel progetto architettonico complessivo, non dovranno snaturare le caratteristiche dei fabbricati e degli spazi scoperti esistenti.

6.3 Zone A/1.2 - centro storico di Mottinello

Le zone del centro storico di **Mottinello**, delimitate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., verranno regolamentate con specifica variante finalizzata alla conservazione e ripristino del tessuto urbano esistente, ai sensi della L.R.80/80.

6.3.1 Destinazioni d'uso

- * la residenza di qualsiasi tipo;
- * negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- * studi professionali e commerciali;
- * magazzini e depositi commerciali;
- * laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;
- * attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- * autorimesse pubbliche e private;
- * uffici di interesse pubblico;
- * tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

6.3.2 Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.lgs 490/99, sono ammessi per gli edifici, e con i

gradi previsti dall'art. 12, in attesa dell'approvazione della specifica variante, i seguenti interventi:

Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di intervento;

Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) per gli interventi diversi dai tipi "a" e "b".

6.3.3 Parametri edificatori

6.3.3.1 Indice di edificabilità

- * aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.): secondo quanto indicato dal Repertorio normativo;
- * indice di edificabilità fondiaria per gli edifici esistenti, fino all'approvazione della variante ai sensi della L.R. 80/80: non superiore a quello esistente..

6.3.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

- * ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di C.E.C.;
- * quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.3.3.3 Distanza minima tra fabbricati

- * tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- * da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- * tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- * altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.3.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

6.3.3.4a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

6.3.3.4b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

6.3.3.5 Altezza

- * non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi;

- * quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.3.3.6 Superficie coperta

- * nessuna limitazione.

6.3.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

6.4 **Zona A/2 - Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico**

6.4.1 Destinazioni d'uso

- * la residenza di qualsiasi tipo;
- * negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- * studi professionali e commerciali;
- * magazzini e depositi commerciali;
- * laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;
- * attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- * autorimesse pubbliche e private;
- * uffici di interesse pubblico;
- * tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili;
- * è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale a residenza solamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- * per tutti gli edifici confinanti con zone agricole è ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici.

6.4.2 Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme della Legge 1497/39 e del D.lgs 490/99, sono ammessi, per gli edifici ricadenti all'interno della Z.T.O. A/2, i seguenti interventi:

6.4.2a Complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico, ambientale

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di intervento ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P. di R.): gli interventi dai tipi "a" e "b", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.

6.4.2b Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni alle Z.T.O. A/2

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di intervento, per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Nel caso di ristrutturazione edilizia globale di edifici esistenti è consentito il mantenimento del volume esistente.

6.4.3 Parametri edificatori

6.4.3a Indice di edificabilità

* indice fondiario: non superiore a quello esistente.

6.4.3b Distanza minima da strade e confini di proprietà

* ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze, da valutarsi in sede di C.E.C.

6.4.3c Altezza

* non superiore alle preesistenze.

6.4.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

I confini della zona, per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro di zona, possono essere considerati orientativi e sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base di reali connessioni funzionali e formali in sede di progetto edilizio, senza costituire variante al P.R.G.

....omissis.....
