CAPO 3°

Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

Art. 14

Zone A: aree interessate da edifici di interesse storico e ambientale

1. Queste zone comprendono aree interessate da edifici che rivestono carattere storico o di pregio ambientale; destinazioni d'uso ammesse: residenza e terziario.
2. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo da attuarsi con autorizzazione edilizia e modifiche di destinazione d'uso fra le destinazioni ammesse da attuarsi con concessione edilizia.
3. Non è ammessa alcuna attività commerciale.

Art. 14 bis

Zona Ba: ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale

1. Sono le zone che costituiscono gli ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale; le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (principale), terziario (compatibile) quale attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo soggetti a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 60 art. 2 Legge 23 dicembre 1996, n. 662, che comportino interventi edilizi sulle parti comuni, sulle facciate e comunque sulle porzioni di fabbricato in vista sono soggette alle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che non comportino integrale demolizione e ricostruzione e gli interventi edilizi finalizzati a modificare le destinazioni d'uso in senso residenziale e terziario dei corpi di fabbrica già a destinazione produttiva e dei rustici si attuano con concessione edilizia, nel rispetto nelle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme
4. Sono ammessi interventi parziali, ovvero limitati a porzioni di fabbricato, a condizione che sia presentato progetto di massima delle facciate esteso all'intero fabbricato, al quale dovranno tendenzialmente uniformarsi gli interventi successivi, fatti salvi gli eventuali adeguamenti valutati ammissibili dalla Commissione Edilizia; nel riuso dei rustici ogni intervento parziale deve comportare la formazione di almeno una unità abitativa nel rispetto delle superfici minime previste dagli articoli 3.4.4 e 3.4.5 del R.L.I. o costituire ampliamento diretto di unità abitativa contigua preesistente; è ammessa l'aspirazione forzata anche in presenza di un solo bagno ed è ammesso l'uso a box del piano terreno.
5. Gli interventi estesi ad un intero fabbricato possono essere attuati anche con demolizione e ricostruzione integrale, nel rispetto delle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato

A, con obbligo della totale eliminazione delle superfetazioni presenti nell'ambito di appartenenza di proprietà dei privati attuatori dell'intervento e nel rispetto dei fronti stradali ai sensi del successivo comma 8 e degli orientamenti per la nuova edificazione identificati dalle schede costituenti allegato B alle presenti norme.

6. Negli interventi di ristrutturazione di cui ai precedenti commi 3 e 4, ferme restando le caratteristiche delle facciate e le altezze di gronda sugli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G., sono ammesse modifiche alle sagome degli edifici per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità e di agibilità, nei limiti di un incremento non superiore al 5% rispetto al volume geometrico esistente; negli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 5, è ammesso un incremento del 5% rispetto al volume geometrico preesistente, comprendendo nel calcolo anche il volume delle superfetazioni da demolire; di tutti i volumi da demolire deve essere dimostrata analiticamente la consistenza con adeguata documentazione grafica e fotografica; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione degli edifici fronte strada devono di norma prevedere soluzioni a portico di profondità non inferiore a m. 2,50, volte alla formazione di percorsi pedonali protetti rispetto alla carreggiata stradale, fatte salve soluzioni alternative, dovute a possibili diverse motivazioni, da sottoporre a parere preventivo della Commissione Edilizia.
7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati con Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457 previa Variante ai sensi della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 che identifichi l'area intervento quale zona di recupero.
8. Le schede costituenti allegato B alle presenti norme identificano:
   - Gli ambiti minimi soggetti a ristrutturazione urbanistica;
   - I fronti stradali e gli allineamenti che gli interventi edilizi sono obbligati a conservare, con ristrutturazione o anche con demolizione e ricostruzione parziale di porzioni di fabbricati sui soli fronti interni e nel rispetto dei caratteri morfologici originari, al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
   - Gli edifici di cui è prevista di norma la demolizione, al fine di un riordino della distribuzione volumetrica, volta al recupero di porzioni significative di standard urbanistici e all'uso del sottosuolo;

Art. 23

Zone per attrezzature ricettive e per il tempo libero

In tali zone sono consentite soltanto costruzioni ed attrezzature a carattere ricreativo o ricettivo (quali alberghi, ristoranti, impianti sportivi, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

If 2,5 mc/mq

Rs 1/1

Ri 1/1 (da confine 2/1)

H mt. 15,00

Ds mt.5,00

E' ammessa altresì la realizzazione (nei limiti sopraindicati) nella percentuale massima del 15% del volume, di residenza per gli addetti ai servizi installati.

Per l'area di Villa Medolago sono fatti salvi comunque i disposti dell'art. 14, comma 2 delle N.T.A. presenti in base ai quali l'edificazione avviene esclusivamente previa approvazione di Piano Attuativo, nel rispetto della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. presente e i vincoli ai sensi della Legge 1089/39.