



Spett.le: Comune di CREMA
Piazza Duomo, 25
26013 - Crema (CR)

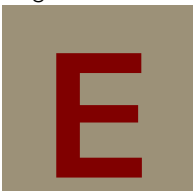
Alla c. a.: Ufficio Tecnico
Servizio Edilizia Privata

Piano di Recupero

Comune: **CREMA** Provincia: **CREMONA**
Richiedente: **ZAMBELLI PAOLA LUIGINA MARIA, ZAMBELLI BARBARA**
Progettista: **ARCH. STEFANO DONDONI**
Progetto: **PIANO DI RECUPERO - PIAZZA GARIBALDI, 37 E 39**
Oggetto: **PIANO DI RECUPERO**
Luogo: **CREMA** Data: **28-04-2016**

STRALCIO DELLE N.T.A. DEL P.G.T.

Allegato



archstefanodondoni
via crespiero, 3 - 26013 - crema (cr)
tel.: +39 0373 492218 - fax.: +39 0373 492219
e. mail: info@archstefanodondoni.it
pec: stefano.dondoni@archiworldpec.it

- d. Verde privato (art. 22.4)
- Ambiti destinati all'attività agricola (art. 23), suddivisi in:
 - a. ambito agricolo (art. 23.1)
 - b. "Parco Agricolo del Moso" (art. 23.2)

CAPO II - PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

ART. 15 - Nuclei di antica formazione

Art. 15

Nuclei di antica formazione

1. Sono parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico – edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Vi rientra la città originariamente murata e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse.

Il perimetro del Nucleo di antica formazione è riportato nella tavola PdR 4.

2. Le aree libere da edificazione devono rimanere tali se non diversamente specificato nel successivo art. 15.1.6.
3. Al fine di tutelare la città originariamente murata, e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse, in particolare lo *skyline* e i profili tipologici – architettonici, non è possibile modificare le quote in colmo e in gronda degli edifici; ad eccezione dei casi in cui è contemplata la sostituzione edilizia, previa redazione di piano attuativo.
4. È consentita la realizzazione di finestre complanari, di aperture a tasca e di abbaini.
5. Gli abbaini sono consentiti esclusivamente negli edifici ove è prevista la modalità di intervento di ristrutturazione, purché con dimensioni coerenti con le finestre dell'edificio principale ed il contesto circostante.
6. Non è possibile aumentare la SIp, ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) per gli edifici classificati nella tipologia X2 e Y1, previa la redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato;
 - b) mediante l'inserimento di nuovi orizzontamenti o soppalchi, ai sensi dell'allegato "B", compatibilmente con la modalità di intervento assegnata, senza la modifica della sagoma dell'edificio.
7. Non è possibile modificare la SC, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) per gli edifici classificati nella tipologia X2 e Y1, previa redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato;
 - b) per gli edifici in cui è contemplata la sostituzione edilizia, previa redazione di un piano attuativo.
8. La realizzazione di balconi, logge, terrazze e porticati può essere consentita per gli edifici con modalità di intervento di ristrutturazione, nel caso sia contemplata la sostituzione edilizia.
 9. La realizzazione di balconi, con profondità non superiore a metri 1,50 esclusivamente sulle facciate interne delle aree cortilizie, è consentita per gli edifici con modalità di intervento di ristrutturazione.
 10. Il progetto di tali opere deve dimostrare la coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici circostanti, e non devono essere realizzate su spazi pubblici.
 11. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio), fatta eccezione per gli edifici di tipologia X1, X2, X3 e Y1 trattandosi di attrezzature di interesse generale, normati dal piano dei servizi.
 12. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
 13. Le destinazioni funzionali ammesse, sulla base delle prescrizioni previste dal Piano dei Servizi, con l'eccezione di quelle A1 (residenza), comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
 14. Al deficit della dotazione dei servizi si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dagli articoli 6 e 7.

Art. 15.1.1

Generalità e dimensioni
degli interventi

Art. 15.1.1 - Generalità e dimensioni degli interventi

1. Le "unità edilizie" sono le porzioni di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici) indicate nella tavola PdR 4 e sono caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni.
2. Alle "unità edilizie" si applicano gli art. 15.1.1 - 15.1.2 - 15.1.3 - 15.1.4 - 15.1.5 - 15.1.6 - 15.1.7.
3. Gli interventi che non superano la manutenzione straordinaria prescindono dalla divisione in unità, sono sempre possibili e sono disciplinati nell'art. 15.1.2.
4. Ogni intervento che eccede il livello della manutenzione straordinaria va riferito alla divisione unitaria.
5. E' possibile intervenire su un'intera unità edilizia, su parte di questa o su più unità nel rispetto delle norme di cui agli articoli 15.1.4 e 15.1.5.

6. Per gli interventi che modificano l'aspetto esteriore di una parte di unità edilizia, il progetto, oltre alle opere da eseguire, dovrà prevedere un elaborato grafico ed una idonea documentazione fotografica al fine di inquadrare l'intervento con l'intera unità e di dimostrare la coerenza con l'assetto circostante.

Art. 15.1.2 - Interventi attuabili senza riferimento alla tipologia di appartenenza.

1. Gli interventi edilizi, fino alla manutenzione straordinaria, sono sempre ammessi indipendentemente dalla tipologia di appartenenza.
2. Gli interventi che prevedano opere diverse e/o eccedenti dalla manutenzione straordinaria sono disciplinati dai successivi articoli 15.1.3-15.1.4-15.1.5-15.1.6 e 15.1.7

Art. 15.1.3 - Classificazione degli edifici

1. Il Piano delle Regole classifica gli edifici in base alla loro tipologia di appartenenza.

La tipologia di appartenenza è riferita alle diverse unità edilizie, stabilite secondo i criteri di cui al precedente articolo 15.1.1.

2. Per tipologia s'intende un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, riscontrabile in edifici simili e quindi ripetuta. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio), che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

a) EDIFICI DELLA CITTÀ ANTICA.

Edifici già riscontrabili nel Catasto del 1870 dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione, identificati nelle tavola PdR 4, nelle seguenti tipologie:

X1 chiese - edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico.

X2 edifici speciali religiosi e civili - edifici principali adibiti al culto, compresi i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chiostri o spazi cortilati rientranti in altre tipologie; *edifici speciali religiosi e civili*, ovvero gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso (conventi, seminari, convitti, collegi, ecc.) o a funzioni specializzate di tipo civico e amministrativo, come le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, ospedali, ospizi, biblioteche, dimore assistenziali.

Art. 15.1.2

Interventi attuabili senza riferimento alla tipologia di appartenenza.

Art. 15.1.3

Classificazione degli edifici

X3 mura e porte urbiche - manufatti costruiti per funzione difensiva lungo il perimetro della città antica e ancora oggi riconoscibili.

X4 palazzi - edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo.

Sono frequentemente organizzati con una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui talvolta si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.

X5 palazzetti - edifici, di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello descritto al punto X4, pur conservando una dimensione cospicua.

Sono dotati in generale di cortile interno accessibile quasi sempre da un androne frontale.

Nati in prevalenza come edifici unifamiliari, meno spesso come edifici già suddivisi in vista di un'ottimizzazione del reddito, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

X6 case con corte - tipologie edilizie più ricorrenti che costituiscono la base del tessuto residenziale.

Si tratta di aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, disimpegnate da scale comuni e eventualmente da ballatoi.

Possono derivare dalla disaggregazione, in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, dall'accorpamento in epoca storica di più edifici minori o, più frequentemente, da un apposito impianto settecentesco o ottocentesco.

La corte interna di grandezza variabile, presenta talvolta un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui talvolta si attesta trasversalmente la scala che conduce ai piani superiori.

X7 case a schiera - edifici individuali organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza e di profondità variabile. Hanno una facciata principale a filo stradale, talvolta arricchita da elementi decorativi, mentre possono avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da lottizzazioni tardo-medioevali o rinascimentali, che fanno riferimento a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità.

Hanno in genere due o tre piani. Il piano terreno è a volte occupato da un locale commerciale; la scala, disposta longitudinalmente o trasversalmente, ha talvolta un breve sviluppo planimetrico

per la modesta altezza del piano terreno.

Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale commerciale di maggiore dimensione al piano terreno;

X8 case in linea o di tipologia incerta - edifici costruiti secondo la regola dell'aderenza al filo stradale, e adattati a formare cortina continua, caratterizzati da un impianto distributivo lineare con uno o più elementi scala che assicurano i collegamenti verticali, oppure da impianti non chiaramente riconoscibili e individuabili.

Possono derivare da un processo di accorpamento di unità minori più antiche che ha fatto interamente scomparire le individualità originarie.

Presentano una facciata principale generalmente allineata al filo stradale, arricchita talvolta da elementi decorativi;

X9 opifici e depositi - edifici superstiti artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica a partire dalla seconda metà dell'800 e oggi generalmente in disuso.

Si tratta di edifici talvolta con strutture metalliche o lignee portanti di pregio architettonico, ormai in disuso o permanentemente adattati a funzioni diverse da quelle originarie;

b) EDIFICI DELLA CITTÀ MODERNA

Edifici antichi largamente manomessi e trasformati che conservano o rifiutano i criteri architettonici, formali, dimensionali e distributivi propri del tessuto antico. Si distinguono, nella tavola PdR 4, in base al loro rapporto con il contesto, in:

Y1 edifici speciali di nuovo regime religiosi e civili - edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati nel corso degli anni per funzioni specializzate di tipo religioso (conventi, seminari, convitti, collegi, ecc.) o per funzioni specializzate di tipo civico e amministrativo (le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, ospedali, ospizi, dimore assistenziali, ecc.), di origine recente e diversi da quelli di cui alla tipologia X2;

Y2 edifici di sostituzione su sedime antico edificato con mantenimento di parti o elementi antichi - edifici di recente origine costruiti a partire da una demolizione di un antico edificio, del quale viene rispettato esattamente l'antico sedime e alcuni elementi architettonici e/o parti edilizie;

Y3 edifici di sostituzione o intasamento - edifici di recente origine costruiti a partire da una demolizione di un antico edificio, del quale vengono rispettati alcuni significativi allineamenti, a partire da una demolizione di un antico edificio, senza aderire alla sagoma edilizia preesistente, oppure saturando alcuni spazi liberi;

Y4 opifici e depositi moderni - edifici artigianali e industriali

inseriti negli spazi liberi della città antica in tempi recenti, senza particolari pregi architettonici.

Art. 15.1.4
Modalità d'intervento

Art. 15.1.4 - Modalità d'intervento

1. Le modalità di intervento assegnate dipendono dal grado di alterazione degli edifici e dalla tipologia di appartenenza, così come riportate nella tavola PdR 4 , e sono disciplinate dagli articoli 15.1.5 - 15.1.6 e 15.1.7

2. Le modalità di intervento previste sono:

a) Il restauro e risanamento conservativo, da applicarsi nei confronti di quegli edifici riconducibili nelle categorie edilizie della città antica che hanno subito nel tempo lievi o parziali modificazioni dell'organizzazione tipologica, formale e strutturale propria del tipo edilizio di appartenenza.

b) La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, da applicarsi nei confronti di quegli edifici che hanno subito nel tempo modificazioni diffuse e rilevanti dell'organizzazione formale e strutturale propria del tipo di appartenenza, al punto da considerare tali parti preponderanti rispetto a quelle rimaste inalterate, oppure nei confronti di edifici di origine storica ma poveri di struttura edilizia, quali gli opifici.

Tale intervento, nei casi individuati dalle norme di cui all'art. 15.1.6, può comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

La ricostruzione deve avvenire in modo da ricalcare il sedime storico originariamente occupato e in modo da rendere percepibile il nuovo manufatto mediante appositi accorgimenti costruttivi e architettonici.

c) La ristrutturazione senza limitazioni, da applicarsi agli edifici privi di pregio architettonico e/o che non abbiano caratteristiche strutturali originali meritevoli di conservazione.

Tale intervento consente un'alterazione complessiva dell'edificio senza limitazioni architettoniche e distributive, e nei casi individuati dalle norme di cui agli art. 15.1.6 e 15.1.7, può comportare la demolizione e la ricostruzione.

L'eventuale ricostruzione deve avvenire in modo da rendere percepibile il nuovo manufatto mediante appositi accorgimenti costruttivi e architettonici.

3. La documentazione fornita a corredo dei progetti d'intervento può dimostrare la sussistenza di condizioni di alterazione edilizia diverse da quelle stabilite dal presente Piano.

In questo caso è possibile l'applicazione di una diversa categoria d'intervento corrispondente alla situazione documentata.

Gli uffici preposti all'esame dei progetti edilizi, valutati questi nuovi elementi conoscitivi, sanciscono l'applicazione di una diversa categoria di intervento in conformità allo stato di fatto documentato dal proponente non comportante variante al piano.

La riclassificazione può essere applicata su espressa richiesta del richiedente in sede di presentazione del progetto edilizio.

4. Per ottenere una riconsiderazione dello stato di alterazione e della modalità d'intervento, di cui al comma precedente, sono da considerarsi utili i seguenti elementi:
 - a) presenza di elementi tipologici e distributivi non coerenti con la categoria di appartenenza;
 - b) presenza di diffuse e sistematiche ricostruzioni di elementi strutturali portanti, verticali e orizzontali;
 - c) presenza di alterazioni del disegno di facciata verso lo spazio pubblico non coerenti con le restanti porzioni appartenenti alla stessa unità;
 - d) presenza consistente di parti edilizie realizzate con materiali e tecnologie costruttive moderne, ecc..

Art. 15.1.5 - Modalità di intervento specifiche - norme comuni

1. Qualora le unità edilizie comprendano edifici in cui sono presenti elementi architettonici rilevanti, questi andranno preservati e valorizzati all'interno della modalità d'intervento assegnata.

Tali elementi sono riportati con apposita numerazione nella tavola PdR 4.

2. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, lastricati o a verde, i portici, gli androni carrabili e pedonali che fanno comunicare gli spazi scoperti interni con quelli esterni, devono essere mantenuti o eventualmente ripristinati.
3. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati.

Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato, rete metalliche o plastificate, o con elementi in ferro.

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive.

4. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, riferiti ad un'intera unità o a parte di questa, che ricomprendono una superfetazione orizzontale o verticale specificatamente indicata nella tavola PdR 4, e/o desumibile dalla documentazione presentata a corredo

Art. 15.1.5

Modalità di intervento
specifiche - norme comuni

del progetto, dovranno esibire una valutazione in ordine alla loro coerenza rispetto all'edificio.

La valutazione potrà portare al loro mantenimento o alla loro rimozione, fatti salvi i casi particolari di cui al successivo art. 15.1.6.

Qualora si optasse per il loro mantenimento, la superfetazione andrà trattata all'esterno in modo da rendere percepibile la sua distinzione con il corpo principale.

5. Ai fini della migliore comprensione delle norme di cui al successivo articolo 15.1.6 si specifica quanto segue:

- a. per caratteri costruttivi e formali originari devono intendersi gli elementi strutturali principali del corpo di fabbrica: solai, pilastri, travi, coperture, ecc.;
- b. per elementi distributivi caratteristici devono intendersi i sistemi di connessione orizzontale e verticale: scale, ballatoi, ecc.;
- c. per elementi propri dell'organizzazione tipologica devono intendersi quegli elementi architettonici che caratterizzano l'impianto edilizio: portici, androni, loggiati, cortile, ecc.
- d. per disegno delle facciate deve intendersi il complesso figurativo dei fronti, ovvero la forma esatta dei vuoti, le decorazioni, le partiture, i cornicioni, ecc.;
- e. per geometria delle facciate devono intendersi gli allineamenti orizzontali e verticali dei vuoti.
- f. Ogni intervento può comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e la modifica conseguente del sistema distributivo.

Tale modifica, nei casi di interventi di restauro e il risanamento conservativo deve risultare entro forme compatibili con il sistema di antica origine.

Art. 15.1.6

Modalità di intervento
specifiche per le tipologie
antiche

**Art. 15.1.6 - Modalità d'intervento specifiche per le
tipologie antiche**

X1 – Chiese

1. La modalità d'intervento è il restauro e il risanamento conservativo.
2. L'intervento, da condurre con criteri scientifici appropriati secondo le precisazioni richieste o indotte dalla Soprintendenza ai Monumenti, comporta:
 - per gli elementi distributivi la conservazione dell'impianto architettonico e distributivo originario, incluse le scale; con possibilità di inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari.
 - per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, volte, elementi di copertura ecc., la loro conservazione e la

manutenzione con la possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili senza modificarne la giacitura e la quota.

- per gli elementi figurativi la conservazione rigorosa di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ivi inclusi i fronti principali e secondari e gli ambienti interni.
3. E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.
 4. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

X2 - Edifici speciali religiosi o civili

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e il risanamento conservativo da condurre con criteri scientifici appropriati, consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dell'impianto architettonico e distributivo originario, con particolare riferimento al sistema di spazi liberi quali corti, piazzali, giardini, orti, chiostri e patii; e la conservazione rigorosa delle scale originarie e principali.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici ed impianti igienico sanitari, a condizione che non venga compromesso il sistema distributivo e/o alterate significativamente le parti strutturali.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, loggiati, volte, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la forma, la giacitura, la quota, mantenendo le modalità costruttive.

E' consentita la bucatatura di parte dei solai solo nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale di comprovata necessità, e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti ove strettamente necessario.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ivi inclusi i fronti principali e secondari e gli ambienti interni.
- d) E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.
- e) Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

- f) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, è possibile una alterazione complessiva in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

- c) Per comprovate esigenze di adeguamento o potenziamento della struttura, sono ammesse possibilità di aumento della S_{lp} e della S_c, coerenti rispetto all'edificio antico e riconoscibili da questo.

Tali aumenti, stabiliti dall'amministrazione comunale, conformi al Piano dei Servizi, possono essere realizzati esclusivamente mediante apposito piano attuativo esteso all'intera unità edilizia, in cui sia confermata e convenzionata una destinazione d'uso pubblica o di interesse generale.

X3 - Mura e porte urbane

1. La modalità d'intervento è il restauro e il risanamento conservativo.
2. La loro valorizzazione e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico è rimandata ad un progetto di riqualificazione, secondo gli indirizzi del piano dei servizi e del documento di piano.

X4 – Palazzi

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e il risanamento conservativo da condurre con criteri scientifici appropriati, consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, portici, loggiati e gli spazi scoperti quali cortili e giardini; e la conservazione rigorosa delle scale originarie e principali.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale secondarie e/o ascensori, impianti tecnologici, ed impianti igienico sanitari senza compromettere il sistema distributivo e/o alterare significativamente le parti strutturali.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, loggiati, volte, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione e manutenzione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la giacitura, la quota, e mantenendo le modalità costruttive.

E' consentita la bucatatura dei solai, solo nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale di comprovata necessità, e ove necessario l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione del disegno delle facciate interne ed esterne, nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore; la conservazione degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative quali volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti; la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili, ecc.; e l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.

- d) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, è possibile una alterazione complessiva in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed

argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

X5 - Palazzetti

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.

2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali originali quali androni, scale, portici e loggiati, e, ove presenti, degli spazi scoperti quali i cortili e i giardini.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici, e impianti igienico sanitari necessari.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione e manutenzione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la giacitura e la quota.

E' consentita la bucatura dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale, e l'apertura di

nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione del disegno delle facciate verso lo spazio pubblico e la geometria di quelle secondarie.
- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.
- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

X6 - Case con corte

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali originali quali androni, scale, portici, ballatoi, ecc., e l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza centrale, garantendo l'accesso alle diverse parti dell'edificio.

E' possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, e inserire gli impianti tecnologici, e gli impianti igienico sanitari necessari.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, ecc. la loro conservazione e manutenzione.

E' possibilità sostituire le parti non recuperabili e modificarne la giacitura e la quota qualora questi non potessero essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatatura dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico.

I fronti secondari possono essere lievemente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne, nei limiti di un disegno complessivo che deve restare unitario.

- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.

- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

X7 - Case a schiera

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:
 - a) Per gli elementi distributivi la conservazione degli elementi distributivi caratteristici del tipo ripetuto quali scale, rapporto tra ambienti a piani diversi, secondo schematismi di tipo duplex, triplex e simplex sovrapposti, ecc.; e, dove possibile, dovrà essere garantita l'indipendenza funzionale delle diverse unità, e l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza posteriore a cortile o giardino.

E' possibile modificare, sostituire e/o l'inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici ed igienico sanitari.
 - b) Per gli elementi strutturali, la loro conservazione e la manutenzione con particolare riferimento alle murature portanti.

E' possibile effettuare nuove aperture al solo piano terra al fine di consentire più agevolmente la collocazione di funzioni non residenziali.

E' consentito sostituire le parti dei solai non recuperabili e di modificarne la quota qualora questi non possono essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatatura dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale.
 - c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico; i fronti secondari possono essere liberamente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne.
 - d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.
 - e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.),

distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

X8 - Case in linea e/o di tipologia incerta

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.

2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione del sistema dei collegamenti verticali e, in particolare, orizzontali originali quali corridoi, ballatoi, loggiati, portici, ecc..

E' possibile modificare, sostituire o inserire nuovi elementi di distribuzione nel rispetto di un'organicità complessiva del sistema, da salvaguardare, e inserire gli impianti tecnologici, e gli impianti igienico sanitari necessari.

E' prescritta l'appropriata sistemazione degli spazi

pertinenziali scoperti, ove presenti.

- b) Per gli elementi strutturali la loro conservazione e la manutenzione

E' possibile sostituire le parti non recuperabili e di modificarne la giacitura e la quota qualora questi non potessero essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatatura dei solai e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico.

I fronti secondari possono essere lievemente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne, nei limiti di un disegno complessivo che deve restare unitario.

- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.

- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

X9 - Opifici e depositi

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica e la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, riferita ai manufatti di maggior pregio architettonico e/o che abbiano mantenuto nel tempo caratteristiche strutturali originali, consente e/o comporta:
 - a) Per gli elementi distributivi l'integrazione, la modifica e/o la libera sostituzione.
 - b) Per gli elementi strutturali, per quanto possibile, la loro conservazione e manutenzione, rendendoli visibili in facciata, integrando e/o sostituendo le parti necessarie.
 - c) Per gli elementi figurativi fermo restando quanto disposto circa l'orditura strutturale, le facciate possono essere modificate liberamente, anche inserendo nuovi sistemi di tamponamento perimetrale.
 - d) Per le superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, la possibilità di essere accorpate all'edificio principale.
3. La ristrutturazione senza limitazioni riferita ai manufatti privi di pregio architettonico e/o che non abbiano caratteristiche strutturali originali meritevoli di conservazione, consente un'alterazione complessiva dell'edificio senza limitazioni architettoniche e distributive, nel rispetto delle SIp esistenti.

Qualora le condizioni statiche e strutturali non consentano di mantenere l'edificio esistente, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo ad una demolizione con ricostruzione a parità di volume senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

Art. 15.1.7

Modalità d'intervento
specifiche per le tipologie
moderne

Art. 15.1.7 - Modalità d'intervento specifiche per le tipologie moderne

Y1 - Edifici speciali religiosi e civili di nuovo regime

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica e la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi,

strutturali e figurativi di origine antica, riferita ai manufatti di maggior pregio architettonico e/o che abbiano mantenuto nel tempo caratteristiche strutturali originali, consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale dell'edificio o di parti di questo, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi di rilevanza architettonica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

- b) L'obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico se di rilevanza architettonica.

- c) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio.

3. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
4. Qualora si rendesse preferibile un'alterazione complessiva dell'edificio, è possibile procedere, nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.
5. Per questa tipologia di edifici, per comprovate esigenze di adeguamento o potenziamento della struttura, sono ammesse possibilità di aumento della SIp e della Sc.

Tali aumenti, stabiliti dall'amministrazione comunale, conformi al Piano dei Servizi, possono essere realizzati esclusivamente mediante apposito piano attuativo esteso all'intera unità edilizia, in cui sia confermata e convenzionata una destinazione d'uso pubblica o di interesse generale.

Y2 - Edifici di sostituzione con mantenimento di parti o elementi antichi

1. Le modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente un'alterazione complessiva dell'edificio o di parti di questo, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso

lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

3. In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

Y3 - Edifici di sostituzione o intasamento

1. La modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
3. Qualora si rendesse preferibile un'alterazione complessiva dell'edificio, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

Y4 - Opifici e depositi moderni

1. La modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
3. Qualora le condizioni statiche e strutturali non consentano di mantenere l'edificio esistente, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

Art. 15.1.8

Aree soggette a prescrizioni speciali

Art. 15.1.8 - Aree soggette a prescrizioni speciali

1. Il Piano individua nella tavole PdR 4 e PdS 5 due ambiti soggetti a prescrizioni speciali, finalizzati alla realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete.

Ambito n°1 - Area di Via Stazione

1. Nell'ambito compreso tra le Mura Venete - Via Stazione individuato nella tavola PdR 4 del Piano delle Regole e nella

tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete e l'ampliamento del parcheggio esistente.

2. La modalità d'intervento prevista è il Piano Attuativo, esteso all'intero ambito individuato. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area appositamente individuata nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi. Nell'ambito del Piano Attuativo è consentita la sostituzione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione.

La nuova edificazione potrà avvenire sulla porzione residua dell'ambito, al netto della cessione ed il piede delle mura andrà trattato superficialmente a verde.

3. L'area in cessione individua la dotazione di servizi minima prevista in cessione da destinarsi al reperimento in loco di verde pubblico o parcheggi.
4. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Slp = incremento del 50% della Slp esistente.

H = 13 m

Q = 60% da calcolarsi sulla porzione residua

5. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/ direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
6. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
7. La dotazione di servizi è dovuta in ragione delle destinazioni d'uso proposte, secondo quanto previsto dal precedente articolo 6, che non potrà essere inferiore all'area prevista dal comma 2 obbligatoriamente in cessione.

Ambito n°2 - Mura Venete

1. Negli ambiti individuati nella tavola PdR 4 del Piano delle Regole e nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete.
2. Alle aree appositamente individuate negli ambiti per la realizzazione della passeggiata, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale di 0.3 mq/mq a titolo compensativo per la loro cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
3. I diritti edificatori connessi alla cessione delle aree di cui al comma 2, potranno essere utilizzati sulla porzione residua dell'ambito, al netto delle cessioni, o in alternativa trasferiti, secondo le modalità del successivo comma 4.

La capacità edificatoria generata dagli ambiti interamente formati dall'area prevista in cessione, potrà essere esclusivamente trasferita negli ambiti di cui al comma 4.

All'interno degli ambiti la localizzazione delle aree in cessione

e di concentrazione dell'edificabilità è riportata indicativamente nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (PdS 5). E' consentita, ferme restando le capacità edificatorie e le cessioni dovute, una loro diversa localizzazione purché non pregiudichino la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei Servizi. Tale possibilità può essere richiesta dagli interessati in sede di permesso di costruire convenzionato, senza che costituisca variante urbanistica, ed è subordinata a valutazione favorevole dell'Amministrazione Comunale.

4. Il trasferimento di tali diritti potrà avvenire negli ambiti di trasformazione e nel tessuto urbano consolidato, ad eccezione del nucleo di antica formazione e degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico secondo le modalità di cui all'art. 10 comma 2.

In caso di trasferimento i diritti edificatori verranno annotati nell'apposito Registro.

5. Nel caso in cui il proprietario chieda il pagamento dell'indennizzo in luogo dell'applicazione del criterio compensativo, esso verrà calcolato secondo i criteri del TU 327\01 e smi, con riferimento alle potenzialità edificatorie previste.

I diritti edificatori afferenti l'area si trasferiranno in capo all'Amministrazione comunale, che potrà cederli a terzi o utilizzarli per programmi comunali.

6. In caso di cessione volontaria e gratuita dell'area destinata alla realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete, l'utilizzo della capacità edificatoria generata è regolamentato ai precedenti commi 3 e 4.
7. Per gli edifici ricompresi in tale ambito, qualora non si ricorra alla cessione ed alla compensazione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo senza aumento della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta.
8. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in continuità e armonia con gli edifici esistenti da conservare, senza compromettere la visibilità delle mura.
9. I parametri edificatori in applicazione della disciplina della compensazione sono i seguenti:
H = 10 m;
Ut = diritti compensativi 0,3 mq/mq
Q = 40%.
10. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/ direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
11. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).