

COMUNE DI MONTAGNANA

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante 3

N.T.A. CENTRI STORICI MINORI



PROGETTAZIONE
URBANISTICA
Arch. Liliana Montin

SINDACO
Loredana Borghesan

RESPONSABILE U.T.C.
Geom. Renzo Ortolan

PROGETTISTA
Arch. Liliana Montin

- P.A.T. approvato con delibera di Giunta della Provincia di Padova n. 107 in data 19.06.2014
- Primo Piano degli Interventi "Sovrapposizione/Allineamento P.A.T./P.R.G." approvato con D.C.C. n. 24 del 29.07.2015
- Piano degli Interventi - Variante 1 - approvato con D.C.C. n. 5 del 11.03.2016
- Piano degli Interventi - Variante 2 - approvato con D.C.C. n. 11 del 15.05.2017

Giugno 2018

STUDIO MONTIN ASSOCIATI - via 16 Marzo, n. 4 - 35020 Albignasego
tel. 049-710551 / fax 049-710585 - a.mt@libero.it



NORME TECNICHE OPERATIVE: CENTRI STORICI MINORI

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

La presente Variante parziale al P.R.G. di Montagnana (Pd) individua con apposita grafia nelle Tavole di piano, il territorio interessato dalla variante medesima, in conformità delle direttive della L.R. 80/80 e del P.T.R.C. e ne disciplina gli interventi ammessi.

Art. 2 - Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni della Variante al P.R.G., è suddiviso in:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>zone A</i>

• <i>aree per servizi residenziali</i> | <ul style="list-style-type: none">partì di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti;aree per parcheggi. |
|--|---|

Art. 3 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nelle schede d'intervento.

Zone residenziali (Z.T.O. A)

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone dalle schede d'intervento, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.
Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali e di nuovi esercizi pubblici ai piani terra può avvenire in osservanza al **Piano Commerciale** e con modalità compatibili con i caratteri dell'edificio.

Le principali norme di riferimento del **Piano Commerciale** nelle zone "A" Centro Storico sono le seguenti :

- **nelle Zone A sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato;**
- **nella Zona A sono ammessi i trasferimenti e gli ampliamenti per le medie strutture di vendita esistenti fino ad un massimo di mq. 500. Sono ammessi nuovi insediamenti fino ad un massimo di mq. 250.**
- **nelle Zone A (Centro Storico) delle frazioni di Borgo S. Marco, Borgo Frassine e Monastero, sono ammessi gli insediamenti degli esercizi polifunzionali come individuati dall'art. 16 del presente Regolamento nel rispetto dei parametri previsti per la dotazione di parcheggi e verde.**
- **Il trasferimento del Centri Commerciali esistenti nel territorio comunale potrà avvenire a seguito dell'individuazione di una specifica area classificata dalle N.T.A. del P.R.G. come zona commerciale per grandi strutture di vendita.**

L'uso commerciale e di esercizio pubblico può estendersi come tale, compatibilmente con norme e regolamenti di sicurezza e di igiene, anche al primo piano ed all'eventuale piano interrato.

Gli esercizi pubblici ed i punti di vendita al minuto possono estendersi anche agli annessi interni adiacenti al corpo principale.

Gli immobili, se ciò è consentito da stati di fatto o da adeguamenti compatibili con il carattere degli edifici, possono avere ai piani terra e al primo piano, anche destinazione artigianale, di servizio alla residenza o produzioni artistiche o tipiche che non comportino lavorazioni nocive e/o inquinanti.

Negli affacci pubblici degli edifici non possono essere realizzati accessi carrai diretti a locali di P.T. od interrati destinati ad autorimesse private. Un accesso carrabile al cortile interno può essere realizzato nel muro di recinzione dello stesso.

GLI STANDARDS per le attività commerciali

Per le sole "Zone A" di centro storico i fabbisogni delle zone di parcheggio possono essere soddisfatti con modalità alternative, quali il versamento di oneri di urbanizzazione equivalenti quindi con la monetizzazione delle quote di parcheggi e verde non reperite, come previsto dalla delibera di C.C. n. 50 del 31.10.1997, esecutiva nei termini di legge, per un massimo del 75% della superficie dovuta. E' ammesso inoltre il reperimento delle superfici a parcheggio anche in aree limitrofe (raggio di 150 metri) con vincolo di destinazione legato all'attività. Sono esclusi gli esercizi di vicinato per i quali è ammessa l'intera monetizzazione.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a e 2^a classe;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 4 - Z.T.O. "A" - Centro storico

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Destinazione d'uso:</i> | Art. 3 |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Interventi ammessi:</i> | quelli di cui alle schede di progetto e/o a quanto indicato nelle tavole di P.R.G. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Modalità d'intervento:</i> | In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.R.G.
Lo strumento attuativo è il P.d.R..
In tal caso l'area si intende dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo quanto eventualmente modificato e contenuto nelle schede d'intervento. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Altezze:</i> | secondo le indicazioni delle schede d'intervento. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Distanza dalle strade:</i> | per la nuova edificazione sull'allineamento preconstituito o secondo individuazione planimetrica delle schede d'intervento. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Distanze dai confini:</i> | per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Distanze dai fabbricati:</i> | non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e nel rispetto dei contenuti delle schede d'intervento. |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Edificazione esistente:</i> | Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 7 lettere a), b), c), d), f) e g) delle presenti norme, sono fatti salvi gli adeguamenti alle altezze per i minimi requisiti igienici sanitari di cui alle schede d'intervento.
Relativamente all'art. 7 lettera e) delle presenti norme è ammessa l'applicazione nel rispetto di quanto evidenziato nelle specifiche schede di intervento.
Anche se non specificatamente indicato nelle schede d'intervento è ammessa la possibilità di costruire un ricovero per gli automezzi, una tantum per 100 mc., sul retro degli edifici anche in accorpamento con più proprietari confinanti e comunque in accordo con questi ed in armonia con le indicazioni riportate nel "Quaderno Tecnico". |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Superficie scoperta:</i> | deve essere sistemata secondo le indicazioni della scheda di |

| intervento.

Art. 5 - Aree per servizi residenziali pubblici

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 e dell'art. 31 della L.R. 11/04.

Nelle planimetrie della variante al P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito.

Modifiche a tali classificazioni sono ammissibili ai sensi dell'art. 1 della L. 1/1978.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dalla variante o anche deliberato successivamente dal C.C.

Nel principio dell'art. 31 della L.R. 11/04 possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificarlo sono:

A - Aree per l'Istruzione

◆ Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.

◆ Sono ammessi gli interventi riportati nelle schede d'intervento.

B - Aree per attrezzature di interesse comune

◆ Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile, etc.

◆ Sono ammessi gli interventi riportati nelle schede d'intervento.

C - Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentiti gli interventi riportati nelle schede di intervento.

D - Aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n° 61/85.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

Art. 6 - Schede d'intervento

Nelle tavole della variante al P.R.G., per i C.S. di Borgo Frassine, Monastero e Borgo S. Marco, sono individuati e contrassegnati con numero di riferimento le schede intervento relative ad edifici ed aree.

Tali edifici ed aree sono sottoposti a differenti gradi di intervento, in riferimento al pregio ambientale e formale all'interesse storico degli stessi.

Gli interventi ammessi sono indicati nella scheda d'intervento e prevalgono sia sulla generalità delle norme che sul R.E.; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del "Quaderno Tecnico".

Il "Quaderno Tecnico nelle sue note introduttive contiene inoltre delle note/prescrizioni riferite alle tecniche di costruzione finalizzate al rispetto delle disposizioni di legge in materia di risparmio

energetico , di isolamento termo – acustico degli edifici d’installazione d’impianti di climatizzazione e raffrescamento degli edifici ed infine degli impianti per la ricezione TV e Telefonia.-

Nelle schede sono indicati i volumi degli edifici, da ritenersi di massima indicativi, in quanto sarà il rilievo reale dell’edificio a stabilire l’esatta consistenza.-

Art. 7 - Interventi sull’esistente

La definizione degli interventi sull’esistente per la presente variante, sono quelli del presente articolo e così dettagliatamente specificati:

- a manutenzione ordinaria;
- b manutenzione straordinaria;
- c restauro e risanamento conservativo;
- d ristrutturazione edilizia
- e nuova costruzione e ampliamento
- f demolizioni
- g tutti gli interventi

a) - Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l’aspetto formale dell’edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Nota:

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell’edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
- 2 Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.
- 3 Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
- 4 Spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse.
- 5 Non è ammessa alterazione dei prospetti, né l’eliminazione o la realizzazione di nuove aperture verso l’esterno.

b) - Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

Nota:

- 1 Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l’installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture.

La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi e all’impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...).

L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente e concomitante con modifiche distributive interne.

- 2 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
- 3 Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

c) - Restauro e risanamento conservativo

Sono tutti gli interventi rivolti 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, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Note:

A) RESTAURO

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
- 2 ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
- 3 ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti ...;
- 4 realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- 2 ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- 3 ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
- 4 sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

d) - Ristrutturazione edilizia

1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, la ristrutturazione può prevedere anche la totale demolizione dell'edificio.

2 Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

3 La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze; anche se non previsti specificatamente nelle schede, sono ammessi aumenti di volumi per adeguamenti di requisiti igienico sanitari delle altezze.

4 Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;
- le strutture portanti o divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni.

5 Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

e) - Nuova costruzione ed ampliamento

1 La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2 L'ampliamento intende un aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; è equiparato alla nuova edificazione.

3 Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.

f) - Demolizione

1 La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

2 L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzato alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.

3 La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni e dei materiali utilizzabili.

g) - Tutti gli interventi

Rientrano in questa categoria gli edifici di minor valore architettonico, individuati nelle schede d'intervento, dove sono possibili gli interventi di cui al presente art. lettere a), b), c), d), e) ed f).

h) volumi tecnici-pertinenze

E' ammessa, ad eccezione degli edifici con grado di protezione A/1, la realizzazione di volumi tecnici e pertinenze finalizzati unicamente all'alloggiamento di impianti tecnologici e strettamente funzionali agli edifici sia a destinazione residenziale che commerciale.

Detti volumi tecnici e pertinenze devono avere un rapporto di strumentalità e complementarietà con l'utilizzo della costruzione principale.

Non dovranno in alcun modo essere fissati al suolo o alla muratura in modo permanente, con tecniche che pregiudichino il ripristino dello stato dei luoghi in caso di rimozione, devono essere realizzati a piano terra, negli spazi e cortili interni, preferibilmente addossati al fabbricato principale o alle pareti interne, ad esclusione degli edifici con grado di protezione A/1 per i quali non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici.

Dovranno essere eseguiti con strutture portanti verticali in ferro brunito e/o legno con pitture trasparenti di colore scuro, tamponature in legno e/o vetro parzialmente o totalmente apribili, coperture con strutture portanti in ferro e/o in legno con sovrastante vetro o manto di coppi. Potranno avere una superficie massima coperta di mq. 40,00 ed una altezza massima in gronda di ml.3,00.

Saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo.

Art. 8 - Caratteristiche degli interventi

a) Allineamento

Indica il fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa.

b) Portici

Definiscono elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.) da determinarsi secondo un disegno urbanistico preordinato.

Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

c) Passaggio coperto

Indica elementi pubblici, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato nella variante al P.R.G. deve intendersi indicativo come posizione.

d) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti

Indica lo spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente.

e) Progettazione unitaria

Indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concessione e/o autorizzato, relativamente all'unità minima d'intervento.

f) Unità d'intervento

Indica lo spazio minimo di intervento definendo la particella comprendente edifici e/o aree scoperte individuate come unità di recupero di un ambito storico. Agli edifici viene assegnata una categoria d'intervento.

L'unità d'intervento può comprendere una o più unità edilizie.

g) Andamento delle falde dei tetti

Indicano quale sia l'andamento di copertura dei tetti, determinando con ciò anche le tipologie delle coperture.

h) Coni visuali significativi

Danno indicazioni di luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visivamente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

In presenza di coni visuali si dovranno limitare le altezze delle recinzioni e la sistemazione del terreno, ove prevista la messa dimora di nuove alberature, dovrà avvenire secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

i) Percorsi pedonali

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

l) Percorsi ciclabili

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche in armonia con quanto contenuto nel "manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992.

m) Percorsi equestri

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dello spazio extraurbano.

Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

n) Scalinate

Indicano elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.

o) Filari alberati, alberate

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

p) Parcheggi

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi sono considerati di uso privato o di uso pubblico quando si interessi edifici con destinazione di uso pubblico.

q) Piazza pedonale

Spazio, di natura circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale e che dovrà essere pavimentato, alberato e attrezzato secondo la dimensione predeterminata.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la quantità dimensionale definita.

r) Corte e/o cortili

Spazio scoperto determinato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato. E' buona norma che al centro ci sia l'inserimento di un pozzo o di una fontana.

s) Piazza coperta

Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa ne fa parte.

t) Altezze particolari

Indicano l'altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare.

u) Accesso

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato.

v) Verde d'arredo

Luogo deputato per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato storico di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

z) Siepi e vegetazione di schermatura

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti (spinosi, di rovi, pruni ecc.) ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato e l'area "aperta".

Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con essenze tipiche del luogo.

a.a) Viabilità di progetto

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 - Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

a.b) Area di pertinenza

Indica lo spazio in cui all'interno possono ricadere ambiti di progettazione unitaria, unità minima d'intervento e spazi scoperti.

Con gli interventi all'interno delle aree di pertinenza dovrà essere presentato il progetto di sistemazione delle aree scoperte, realizzabili per parti e riferendo l'intervento minimo all'ambito di almeno una progettazione unitaria.

In caso di più progettazioni unitarie, qualora si intervenga con tempi diversi, il primo progetto generale può essere modificato con uno analogo che tenga conto di quanto già concesso e/o autorizzato, relativamente all'unità minima di intervento.

a.c) Spazio pubblico

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

Nota:

In sede di presentazione di atto autorizzativo i perimetri di "Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima d'intervento", potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 9 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.

L'entrata in vigore delle presenti N.T.A. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Concessioni Edilizie in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

Art. 10 - Norme di salvaguardia

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - Revoca del P.R.G. vigente

La presente variante al P.R.G. sostituirà il P.R.G. vigente, comprese le parti del R.E. interessate, approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore, ossia il 16° giorno successivo alla prescritta pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento regionale.

Art. 12 - Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della variante al PRG modificando quelle eventualmente richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

Art. 13 - Quaderno Tecnico

Le indicazioni di cui al Quaderno Tecnico vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree comunali; si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi; caratteristiche diverse da quelle indicate sono pertanto ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.

Tuttavia al fine di garantire anche nelle zone "A" dei Centri Storici Minori la possibilità di realizzare interventi di edilizia rispettosa delle disposizioni di legge in materia di risparmio energetico e di isolamento termo - acustico degli edifici, siano questi di nuova costruzione che interessati da ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, potranno essere realizzate con tutte le tecniche costruttive e con tutti i materiali in commercio avendo attenzione a privilegiare quelli che favoriscono la sostenibilità energetico-ambientale sia per l'edilizia pubblica che privata .-

Deve intendersi edilizia sostenibile l'osservanza di tecniche progettuali dirette alla realizzazione di un manufatto compatibile con l'ambiente che migliora la qualità della vita dell'uomo e quindi con l'impiego di tecniche che assumono le seguenti definizioni: bioedilizia, edilizia naturale, edilizia ecologica, edilizia bio-etica-compatibile, edilizia bio-ecologica ecc....-

Per definirsi edilizia sostenibile la costruzione dovrà:

- *favorire il risparmio energetico, anche con l'utilizzo di fonti rinnovabili e delle acque piovane;*

- *garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;*
- *avvalersi di materiali di costruzione, componenti per l'edilizia, di impianti, di finiture, ecc. che non sviluppino gas tossici, emissioni di particelle, radiazione o gas pericolosi, inquinamenti dell'acqua o del suolo;*
- *privilegiare materiali riciclabili a basso consumo energetico;*

Gli interventi di cui al sesto comma, al fine di tutelare il contesto storico ed urbano, potranno essere eseguiti con le seguenti prescrizioni:

- *l'impiego di materiali e di tecniche di costruzione innovativi non dovrà comportare modifiche morfologiche all'edificio se esistente e non potrà essere avulso con il contesto se di nuova costruzione;*
- *l'installazione d'impianti diretti al miglioramento delle condizioni di vivibilità degli ambienti dovrà avvenire nel rispetto dei fronti pubblici e comunque non creare impatto sul prospetto dell'edificio;*
- *l'installazione d'impianti diretti al risparmio di energia dovrà essere verificata rispetto al contesto e prioritariamente ubicati, ove possibile, in luoghi a ridotto impatto visivo.-*
- *il posizionamento d'impianti di ricezione (antenne – parabole ecc...) dovrà avvenire sulla falda di copertura meno visibile, mai posta in sommità della stessa e di colore appropriato al contesto.-*

Per gli interventi di risanamento delle murature e per gli isolamenti realizzati mediante l'impiego di rivestimenti esterni si dovrà tendere al mantenimento degli elementi significativi, qualora presenti, nella parete interessata quali cornicioni, davanzali e contorni di porte e finestre, marcapiani ecc...; non dovrà mai verificarsi interruzione del paramento murario nel caso di edifici contigui.-

INDICE:

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto	1
Art. 2 - Suddivisione del territorio	1
zone A	1
aree per servizi residenziali	1
Art. 3 - Destinazioni d'uso	1
Zone residenziali (Z.T.O. A)	1
Art. 4 - Z.T.O. "A" - Centro storico	3
Destinazione d'uso:	3
Interventi ammessi:	3
Modalità d'intervento:	3
Altezze:	3
Distanza dalle strade:	3
Distanze dai confini:	3
Distanze dai fabbricati:	3
Edificazione esistente:	3
Superficie scoperta:	3
Art. 5 - Aree per servizi residenziali pubblici	4
A - Aree per l'Istruzione	4
B - Aree per attrezzature di interesse comune	4
C - Aree a parco per il gioco e lo sport	4
D - Aree per parcheggi	4
Art. 6 - Schede d'intervento	4
Art. 7 - Interventi sull'esistente	4
a) - Manutenzione ordinaria	5
b) - Manutenzione straordinaria	5
c) - Restauro e risanamento conservativo	6
A) RESTAURO	6
B) RISANAMENTO CONSERVATIVO	6
d) - Ristrutturazione edilizia	6
e) - Nuova costruzione ed ampliamento	7
f) - Demolizione	7
g) - Tutti gli interventi	7
Art. 8 - Caratteristiche degli interventi	8
a) Allineamento	8
b) Portici	8
c) Passaggio coperto	8
d) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti	8
e) Progettazione unitaria	8
f) Unità d'intervento	8
g) Andamento delle falde dei tetti	9
h) Coni visuali significativi	9
i) Percorsi pedonali	9
l) Percorsi ciclabili	9
m) Percorsi equestri	9
n) Scalinate	9
o) Filari alberati, alberate	9
p) Parcheggi	9
q) Piazza pedonale	9
r) Corte e/o cortili	9
s) Piazza coperta	9
t) Altezze particolari	9

u) Accesso _____	10
v) Verde d'arredo _____	10
z) Siepi e vegetazione di schermatura _____	10
a.a) Viabilità di progetto _____	10
a.b) Area di pertinenza _____	10
a.c) Spazio pubblico _____	10
Nota: _____	10

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 9 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A. _____	11
Art. 10 - Norme di salvaguardia _____	11
Art. 11 - Revoca del P.R.G. vigente _____	11
Art. 12 - Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	11
Art. 13 - Quaderno Tecnico _____	11