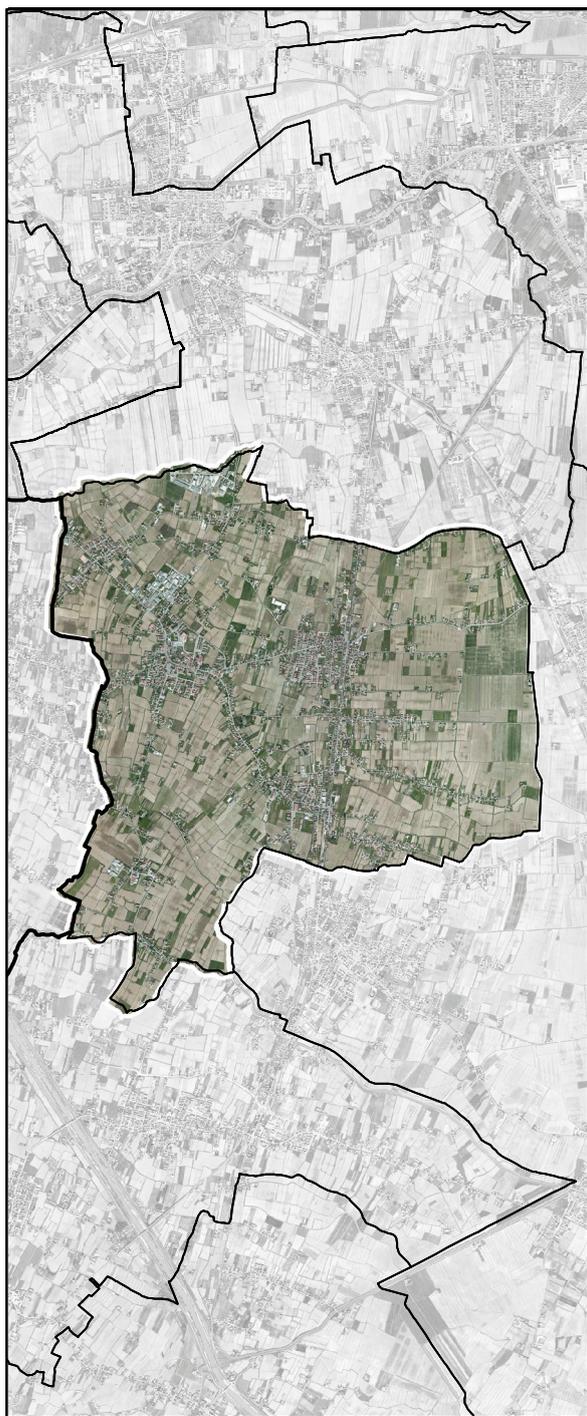


P.I.

VARIANTE PARZIALE N.6B AL P.I.
APPROVATO CON DCC 5/2012

COMUNE DI CAMPONOGARA

Città Metropolitana di Venezia



SINDACO

Antonio Fusato



UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bullo

Claudia Lazzaretto

PROGETTAZIONE P.I.

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Raffaele Di Paolo

Collaboratore: Alessandro Spinello

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

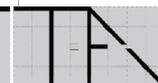
PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE

(solo le parti oggetto di variante)

tombolan&associati



Testo stralciato

Testo aggiunto

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

[...]

17. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:

- a) 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
- b) 75% ~~delle aree a servizi primari e secondari~~ per le restanti destinazioni;

[...]

21. Al fine di una adeguata "progettazione" dei margini degli insediamenti e della zona agricola periurbana e, più in generale, per migliorare il rapporto tra il sistema insediativo e la zona E, è ammesso ricomprendere all'interno dei P.U.A. porzioni di zona agricola da ricomporre dal punto di vista paesaggistico.

In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art.III.VI.10 del R.E. con esclusione di quelli ai sensi dell'art.44 c.5 quinquies della LRV 11/2004.

ART.34 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM ~~14/04/2008~~ 14/01/2008 e alla DGR ~~7949/2009~~ 2948/2009.

[...]

ART.35 – Aree soggette a dissesto idrogeologico

[...]

7. In particolare, per le aree soggette ad allagamenti saranno da seguire, oltre a quanto già specificatamente citato nei paragrafi precedenti, i seguenti accorgimenti:

- a) evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per ridurre le zone di ristagno;
- b) garantire la continuità idraulica attraverso tombinature di attraversamento adeguatamente dimensionate per non comprometterne la funzionalità (art. 115 del D.lgs. 152/2006 e dell'art. 17 del PTA);
- c) evitare, per quanto possibile, il tombinamento di fossati e corsi d'acqua, salvo la realizzazione di accesso al fondo di lunghezza limitata: massimo ~~8~~ 6 metri e con diametro interno di almeno ~~0,8 metri~~ 1 metro.

[...]

ART.36 – Tutela idraulica

[...]

~~6. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.~~

[...]

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 45 - Centri storici, ville venete e sistema dell'edilizia con valore ambientale testimoniale

1. Il P.A.T. considera i nuclei originari storici come fondamentali riferimenti per il tessuto urbano ed il paesaggio di Camponogara: ai centri storici si integrano le ville venete e gli edifici di valore ambientale e testimoniale in ambito rurale.
2. Il P.I. prevede azioni di recupero, riqualificazione e valorizzazione attraverso una disciplina particolareggiata e di dettaglio attraverso l'identificazione e l'articolazione della Zona A, la individuazione e la classificazione delle Unità Edilizie di Valore culturale; tutti gli interventi devono essere compatibili e finalizzati a tali obiettivi e devono essere attuati con modalità, tecniche, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
3. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio storico e sul relativo contesto, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.).
4. L'Unità Edilizia, oltre all'edificio principale, in base alle caratteristiche tipologiche ed al valore del quale è stata classificata, comprende eventuali sue pertinenze, le aree scoperte di afferenza ed eventuali altri edifici, anche privi di valore o di minor valore, posti all'interno della stessa; l'Unità Edilizia costituisce l'ambito di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia particolareggiata del P.I.
5. Il P.I., integra la disciplina edilizia con direttive operative di dettaglio per la riqualificazione della scena urbana e del contesto percettivo dei centri urbani.

ART. 46 - Zone "A"

- ~~1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.~~
2. Il P.I. individua come zone "A":
 - le zone residenziali all'interno del perimetro dei centri storici di Camponogara e Campoverardo;
 - le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di Camponogara e Campoverardo comprendenti gli edifici di valore storico-culturale individuati dall'IRVV e soggetti al decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
3. Il P.I. individua le Unità Edilizie di valore culturale in zona "E"; tali ambiti sono assimilabili alla zona "A".
- ~~4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.~~
5. Nelle Unità Edilizie di valore culturale sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone residenziali compatibili con i valori da tutelare come, eventualmente, specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
6. Nelle Unità Edilizie di valore culturale in zona "E" sono ammesse anche le destinazioni agricole purché compatibili con i valori a tutelare.
7. Sulle aree attualmente utilizzate a scopo agricolo nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie, fatti salvi altri vincoli e tutele, è consentito il mantenimento delle attività compatibili a condizione che non comportino realizzazione di attrezzature ed impianti fissi incongrui con il contesto storico-ambientale e del paesaggio.
8. Negli spazi scoperti delle Unità Edilizie possono essere collocate attrezzature tecnologiche pubbliche solo se compatibili con i valori presenti.
9. Nelle zone "A" è fatto obbligo di riapertura degli antichi passaggi comunali anche nel caso in cui corrispondano con spazi privati, in particolare quando siano necessari al raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o interesse generale.

ART. 47 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale Progetto degli interventi

1. Il progetto deve essere esteso a tutti gli immobili compresi nell'Unità Edilizia e deve essere redatto con diretto riferimento ai rilievi e dalla documentazione valutativa di cui al successivo comma che evidenzia i valori presenti nell'Unità Edilizia, la compatibilità delle soluzioni proposte e, con apposita grafia comparativa, le operazioni tecniche previste.
2. Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo e deve essere redatto sulla base del rilievo dello stato di fatto dei luoghi, degli elementi architettonici e botanici.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde dovrà specificare le specie per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee, con l'indicazione di quelli di cui si prevede l'eventuale

eliminazione/sostituzione.

1. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.); ove non sia già graficamente indicata l'individuazione dell'U.E. è demandata ad apposita analisi filologica.
2. Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:
 - ~~gli edifici e/o parti dell'edificio~~ classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
 - ~~gli edifici e/o parti di edifici privi di valore storico culturale~~ e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
 - ~~le Unità Edilizie~~, formate da uno o più edifici e dalle aree scoperte di pertinenza.

La classe degli edifici ricadenti in Unità Edilizie esterne ai Centri Storici di Camponogara e Campoverardo corrisponde alla classe attribuita all'Unità Edilizia stessa.
3. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
 - a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla classe dell'edificio;
 - b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza;
4. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità Edilizia, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sui singoli edifici è conforme alla categoria e nei limiti degli interventi ammessi previa analisi filologica all'intera e progetto di massima sull'unità edilizia.
5. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nei singoli edifici sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
6. Con esclusione degli edifici classificati dal PI nella Classe "A1", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 5, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Edilizia, tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe dell'edificio, la proposta di una diversa classe. In tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alla classe di valore risultante dall'analisi.

A) Analisi Filologica

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Edilizia ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle classi degli edifici e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
 - l'identificazione delle Unità Edilizie, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
 - lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

B) Progetto di massima degli interventi

1. Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
2. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità Edilizia è redatto sulla base dell'analisi filologica.
3. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità Edilizia.
4. Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
5. Nel caso in cui il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purché integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.
6. Il progetto di massima degli interventi contiene:

- ~~• la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;~~
- ~~• gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;~~
- ~~• lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;~~
- ~~• le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;~~
- ~~• il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico;~~
- ~~• la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento;~~

Documentazione Integrativa al progetto da presentare per il rilascio del titolo abilitativo

La documentazione prevista dal Regolamento Edilizio Vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi per interventi oltre agli "interventi base sugli edifici" deve essere integrata, in ragione degli interventi previsti, dai seguenti elaborati:

- a) Rilievo planoaltimetrico quotato in scala 1:500 dell'ambito dell'Unità Edilizia e della fascia circostante di almeno dieci metri, della strada e/o dello spazio pubblico di affaccio con l'individuazione degli utilizzi in atto, degli accessi, delle alberature presenti (con specificazione delle specie), delle sistemazioni a verde e delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare il contesto; trasposizione sul rilievo dell'ambito dell'Unità Edilizia con valutazione dei valori presenti anche negli eventuali edifici non classificati e negli elementi caratterizzanti gli spazi scoperti; devono essere evidenziate le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi.
- b) Rilievo degli edifici in scala 1:100, con la rappresentazione delle piante di tutti i piani e delle coperture, di almeno una sezione longitudinale ed una trasversale e dei prospetti, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle condizioni di conservazione, statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione; devono essere precisati i valori presenti, nonché le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi evidenziando le problematiche che il progetto intende affrontare.
- c) Calcolo volume derivante da interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui da riordinare.
- d) Documentazione storica, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, portata a supporto delle valutazioni riportate sui rilievi, delle scelte progettuali, degli interventi proposti e delle modalità di intervento.

ART. 48 - Classificazione degli Edifici delle Unità Edilizie

~~1. Nelle Unità Edilizie oltre alle disposizioni generali, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza degli edifici di seguito riportate:~~

2. Le Unità Edilizie in base al valore culturale presente sono classificate nelle seguenti categorie:

CLASSI	TIPO DI VALORE
A.1	Comprende emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili Comprende Edifici di valore storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale e assimilabili ed edifici di interesse tipologico e documentario, paesaggistico e ambientale integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi ed assimilabili.
A.3	Comprende edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili ed edifici contemporanei rappresentativi
B1	Comprende edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili. Edifici recenti privi di valore
B2	Comprende edifici della contemporaneità, Edifici e/o manufatti privi di valore culturale. Edifici incoerenti e/o con parti incoerenti con il centro storico

B3 Comprende edifici in contrasto con il centro storico

- ~~3. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per gli eventuali edifici presenti non classificati, viene attribuita la classificazione sulla base dell'analisi filologica.~~
4. Per gli interventi nelle Unità Edilizie, oltre alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza.
5. L'Unità Edilizia, oltre all'edificio principale in base alle caratteristiche tipologiche ed al valore del quale è stata classificata, comprende le eventuali sue pertinenze, le aree scoperte di afferenza ed eventuali altri edifici, anche privi di valore o di minor valore, posti all'interno della stessa. Gli edifici non classificati presenti all'interno dell'Unità Edilizia vanno considerati privi di valore.
6. L'attribuzione di tali classi, con esclusione delle classi A.1 e A.2, si può modificare con apposita deliberazione di Consiglio Comunale entro il limite di un grado sulla base di idonea documentazione tecnica e storica.

ART. 49 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale

CLASSE A.1

COMPRENDE EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI.

~~Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia~~

~~Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~• restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;~~
- ~~• conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;~~
- ~~• consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;~~
- ~~• inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~• mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie;~~
- ~~• restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;~~
- ~~• le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.~~

~~Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.~~

~~Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:~~

- ~~• vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originali, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;~~
- ~~• gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;~~
- ~~• ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.~~

Intervento guida sull'edificio

~~Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.~~

Gli interventi sugli edifici con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Gli interventi sono diretti alla conservazione e valorizzazione della integrità del complesso di valore nei suoi elementi

strutturali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.47, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e/o ripristino ed integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari di pregio, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali in pietra, mensole, stipiti e altri elementi lapidei, fregi e risalti di intonaco originari presenti nelle facciate, forature, camini, serramenti); qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio si deve provvedere, per quanto possibile, alla reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti con i caratteri storico architettonici originari;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- gli adeguamenti statici, il consolidamento delle strutture principali e la sostituzione di parti non recuperabili, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture originarie esistenti verso l'esterno; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; ogni adeguamento tecnologico deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi
- mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sotto indicate:

- per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti.
- qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..

- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- l'eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art.50 delle presenti norme.

Nelle Unità Edilizie di Categoria A.1 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019 ed è vietata la realizzazione di abbaini, terrazzi in falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte devono essere compatibili con i valori da tutelare.

CLASSE A.2

~~EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.~~

COMPRENDE EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE INTERESSATI DA TRASFORMAZIONI EDILIZIE CHE NE HANNO DIMINUITO IL VALORE CULTURALE E ASSIMILABILI ED EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO E DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTEGRALI O CON POSSIBILITÀ DI RECUPERARE I CARATTERI ORIGINARI MEDIANTE LIMITATI INTERVENTI EDILIZI ED ASSIMILABILI.

~~Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia~~

~~Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;~~
- ~~consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;~~
- ~~eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;~~
- ~~inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;~~
- ~~ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;~~
- ~~restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;~~
- ~~le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare~~

~~Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale dell'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui all'art.46 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.~~

Intervento guida sull'edificio

~~Restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico-cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.~~

~~Relativamente alle opere esterne:-~~

- ~~non è ammessa l'alterazione dei prospetti;~~
- ~~è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;-~~
- ~~è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggioni, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.~~

~~Relativamente alle opere interne:-~~

- ~~• sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;~~
- ~~• è prescritta la conservazione con il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;~~
- ~~• per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;~~
- ~~• è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;~~
- ~~• per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione delle murature originarie;~~
- ~~• adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;~~
- ~~• possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;~~
- ~~• rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.~~

Gli interventi sono diretti alla conservazione e/o al recupero degli edifici di valore nei caratteri tipologici, strutturali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.47, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e/o ripristino ed integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari di pregio, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali in pietra, mensole, stipiti e altri elementi lapidei, fregi e risalti di intonaco originari presenti nelle facciate, forature, camini, serramenti); qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio si deve provvedere, per quanto possibile, alla reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti con i caratteri storico architettonici originari;
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili;
- con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico;
- compatibilmente con i valori da tutelare è ammesso il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari con variazione di superfici, la modifica delle destinazioni d'uso.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sotto indicate:

- per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti;
- qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, o di superfetazioni incongrue, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- l'eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art.50 delle presenti norme;
- sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Nelle Unità Edilizie di Classe A.2 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte devono essere compatibili con i valori da tutelare.

CLASSE A.3

COMPRENDE EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI. **EDIFICI CONTEMPORANEI RAPPRESENTATIVI**

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

~~Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~• — restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~• — conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;~~
- ~~• — consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con caratteristiche compositive coerenti, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;~~
- ~~• — eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;~~
- ~~• — inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~• — mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;~~
- ~~• — ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;~~
- ~~• — restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;~~
- ~~• — le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;~~

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.49.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- ~~di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;~~
- ~~sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;~~
- ~~sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;~~
- ~~qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;~~
- ~~l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.~~
- ~~gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.~~

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:

- riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
- integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;

Manutenzione straordinaria, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:

- rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali degli edifici in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Degli interventi di manutenzione straordinaria sono esclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, variazioni di superfici delle singole unità immobiliari tutto ciò che può compromettere o alterare irreversibilmente la distribuzione interna originale degli edifici tutelati.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.47, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche;
- conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;

- al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico;
- compatibilmente con i valori da tutelare è ammesso il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari con variazione di superfici, la modifica delle destinazioni d'uso.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale, nei limiti e nel rispetto delle modalità sotto indicate:

- per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia. Per queste parti è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti;
- qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- l'eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art.50 delle presenti norme;
- sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Ampliamenti

- Nelle Unità Edilizie di Classe A.3 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019. Sono fatti salvi i procedimenti edilizi in corso ai sensi della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.
- Sono consentiti ampliamenti nella misura massima di mc.150 per Unità Edilizia e per una sola volta, nel rispetto delle Norme generali per gli interventi, con obbligo di contestuale ricomposizione dei volumi incongrui e sistemazione degli spazi scoperti.
- E' ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte devono essere compatibili con i valori da tutelare.

CLASSE B.1

COMPRENDE EDIFICI SOSTANZIALMENTE MODIFICATI CON TRACCE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO, E ASSIMILABILI. EDIFICI RECENTI PRIVI DI VALORE.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

~~Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:~~

- ~~restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture;~~
- ~~conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;~~

- ~~consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con caratteristiche compositive coerenti, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;~~
- ~~eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;~~
- ~~inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;~~
- ~~mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;~~
- ~~ricomposizione delle superfetazioni non coerenti;~~
- ~~restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico~~
- ~~le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.~~

~~Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.49.~~

Intervento guida sull'edificio

~~Sono consentiti, oltre a quanto previsto per la categoria A.3 (Intervento guida), interventi che portino fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:-~~

- ~~ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;~~
- ~~riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura, le dimensioni ed i caratteri tradizionali;~~
- ~~conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.~~

~~È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.~~

~~Gli interventi sono diretti al riordino morfologico/funzionale e alla riqualificazione dei fabbricati privi di valore culturale e alla risistemazione delle relative aree di pertinenza anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.~~

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Intervento sull'Unità Edilizia

~~Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.47, con un progetto unitario di riqualificazione dell'intera Unità Edilizia, sono consentiti interventi di:~~

Ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, nei limiti e nel rispetto delle modalità sotto indicate:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, nuova costruzione, cambio d'uso purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia e coerentemente con l'ambiente circostante;
- qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con il contesto urbano e/o con il contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con gli eventuali valori culturali presenti in adiacenti Unità Edilizie e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
- nelle Unità Edilizie di Categoria B1 sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019 contestuali al riordino dei volumi esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione e la sistemazione degli spazi scoperti in forme coerenti con i caratteri degli insediamenti e/o del paesaggio;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- l'eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art.50 delle presenti norme;
- è ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa;
- sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di

abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte devono essere compatibili con i valori da tutelare.

CLASSE B.2

COMPRENDE EDIFICI DELLA CONTEMPORANEITÀ, EDIFICI E/O MANUFATTI PRIVI DI VALORE CULTURALE, EDIFICI INCOERENTI E/O CON PARTI INCOERENTI CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purché coerenti con la morfologia del centro storico);
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il tessuto storico;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.49.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

Gli interventi sono diretti al riordino morfologico/funzionale e alla riqualificazione dei fabbricati privi di valore culturale e alla risistemazione delle relative aree di pertinenza anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi base, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.50, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.47, con un progetto unitario di riqualificazione dell'intera Unità Edilizia, sono consentiti interventi di:

Ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nei limiti e nel rispetto delle modalità sotto indicate:

- ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, nuova costruzione, cambio d'uso purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia e coerentemente con l'ambiente circostante;
- qualora nelle Unità Edilizie, sulla base della Documentazione Integrativa, sia stata accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con il contesto urbano e/o con il contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con gli eventuali valori culturali presenti in adiacenti Unità Edilizie e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.;
- nelle Unità Edilizie di Categoria B2 sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019 contestuali al riordino dei volumi esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione e la sistemazione degli spazi scoperti in forme coerenti con i caratteri degli insediamenti e/o del paesaggio;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- l'eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio di pari volume ai sensi dell'art.50 delle presenti norme.
- è ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.
- sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di

abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

CLASSE B.3

COMPRENDE EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa anche ricorrendo al credito edilizio, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purché coerenti con la morfologia del centro storico);
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Intervento guida sull'edificio

Demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi sono diretti al riordino morfologico/funzionale e alla riqualificazione dei fabbricati privi di valore culturale e alla risistemazione delle relative aree di pertinenza anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Intervento base sugli edifici

Demolizione senza ricostruzione

ART. 50 - Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1, A2, B3 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa o a fini commerciali nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) sono consentiti per una sola volta;
 - b) nel limite del 20% della volumetria esistente;
 - c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;
 - d) è ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;
 - e) devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68 e le pareti della sopraelevazione siano prive di finestre e quindi cieche e nel rispetto dell'art.14 comma 7.
 - f) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:
 - a) **Ampliamenti:** gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
 - b) **Altezze degli edifici:** per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è

ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

c) — Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:

- — ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
- — ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;
- — sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

4. — E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1800 mc 2000 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.

5. — Attraverso la documentazione integrativa l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.

6. — Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

7. — Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

8. — Le attrezzature tecnologiche pubbliche sono ammesse negli spazi scoperti compatibilmente con i valori presenti.

1. Gli interventi sugli edifici con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
2. Sono fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo II "Vincoli e fasce di rispetto" e del Titolo III "Salvaguardia idrogeologica".
3. La disciplina urbanistica-edilizia particolareggiata delle Unità Edilizie fa riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" con l'esclusione degli interventi non compatibili con la salvaguardia dei valori presenti, come precisato nella specifica disciplina di tutela definita per ciascuna delle categorie nelle quali sono classificate le Unità Edilizie.
4. Tutti gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione dei beni culturali, architettonici e dei relativi spazi scoperti di pertinenza, nonché alla tutela delle identità storico-culturali e dei valori paesistici dei luoghi; gli interventi devono essere realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con i valori presenti.
5. Negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, i rapporti esistenti tra superfici illuminanti e/o ventilanti e superfici dell'ambiente, nonché le altezze esistenti, sono conservati anche in deroga ai valori stabiliti dal Regolamento Edilizio.
6. È fatto obbligo, in caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il ripristino dello stato originale.
7. Il P.I. promuove la qualità del progetto espressa anche attraverso la reinterpretazione in chiave contemporanea dello stile architettonico anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, in coerenza con quanto previsto ai commi precedenti e mantenendo intatti i valori emergenti dal grado di protezione dell'Unità Edilizia.
8. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.

E' richiesta la formazione di PUA o permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001, con previsioni planivolumetriche, per gli interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica che prevedono interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione complessivamente maggiori a mc. 1.800.

A) AMPLIAMENTO E RIORDINO DEI VOLUMI INCONGRUI

Gli interventi di ampliamento e/o riordino dei volumi incongrui sono condizionati alla contestuale e completa sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia.

Il volume in ampliamento e/o previsto a seguito del riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui potrà essere collocato, con il prioritario obiettivo della salvaguardia dei valori presenti:

- a) in aderenza rispetto al fabbricato principale, preferibilmente in adiacenza laterale o sul fronte secondario;
- b) in aderenza di un corpo edilizio secondario contiguo o separato, o in sopraelevazione dello stesso, se compatibile e di altezza inferiore ai fabbricati adiacenti;
- c) in un nuovo corpo edilizio separato, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'Unità Edilizia.

Gli interventi di ampliamento sono esclusi per gli edifici appartenenti alle classi A1, A2 e B3 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina.

Per gli interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui, nel caso di demolizione di fabbricati non residenziali, ai fini della determinazione del volume residenziale recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 mt.

In alternativa l'eliminazione autorizzata di superfetazioni o di fabbricati incongrui con i valori presenti, dà diritto ad un credito edilizio:

- a) di pari volume ai sensi dell'art.11 delle presenti norme, se l'intervento viene previsto per edifici in classe B1 e B2;
- b) di pari volume maggiorato del 50% ai sensi dell'art.11 delle presenti norme, se l'intervento viene previsto per edifici in classe B3.

Altezze

I nuovi corpi edilizi e gli eventuali ampliamenti che risultino ammissibili in sopraelevazione non devono superare l'altezza degli edifici circostanti.

Distanze

Per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

B) SPAZI SCOPERTI

Gli interventi oltre gli "interventi base sugli edifici" sono condizionati alla contestuale e completa sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia, degli accessi pedonali e carrabili, delle eventuali recinzioni.

Tutti gli interventi che interessano gli spazi scoperti della Unità Edilizia sono volti alla conservazione, al recupero, al reintegro:

- a) delle sistemazioni e degli elementi di valori presenti: gli antichi muri di recinzione, i capitelli, le fontane, le lapidi, i sedili in pietra, paracarri e gli elementi complementari di arredo;
- b) delle sistemazioni del verde e delle pratiche colturali tradizionali e delle presenze botaniche di pregio

Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve prevedere l'eliminazione delle eventuali sistemazioni in contrasto e delle opere incongrue.

Gli interventi su pavimentazioni esterne ed elementi di arredo, sulle aree per viabilità e parcheggi dovranno orientarsi alla conservazione ed al ripristino con materiali tradizionali (pietra naturale, ciottoli, laterizio). La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni, nonché le tecniche di messa in opera dovranno riferirsi a metodi e forme tradizionali.

Gli interventi di cui alla L. 122/89 sono consentiti se compatibili e non compromettono i valori presenti.

ART. 51 - Direttive per il miglioramento della qualità urbana

Fronti edilizi ed allineamenti significativi

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. Gli allineamenti significativi si configurano come riferimento principale per l'orientamento e la ricomposizione dei volumi presenti nelle Unità Edilizie.
3. I fronti edilizi e gli edifici caratterizzati dagli allineamenti significativi esistenti, comprese le coperture, vanno

liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

~~Per quanto riguarda gli edifici di pregio vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale.~~

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

- ~~4. Per i fronti edilizi dominanti individuati dal P.I. la foremetria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.~~
5. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
- ~~6. Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.~~
7. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:
 - a) la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
 - b) i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico.

Elementi e manufatti caratterizzanti

~~Il P.I. individua gli elementi quali recinzioni e bordi stradali indicandone la qualità, la coerenza o i livelli di contrasto con l'ambiente per le quali valgono le seguenti disposizioni:~~

1. *Murature di recinzione caratterizzanti:* (principali muri di cinta di immobili storici, di interesse documentario e valore prospettico): in questa categoria sono inseriti i tratti murari di datazione storica afferenti ad edifici storici, i muri che pur non essendo coevi agli edifici insistono sull'originario impianto dei muri di cinta di broli e giardini, muri che per uso dei materiali tecnologia dei materiali o particolare coerenza con il contesto risultano essere di interesse documentario e prospettico; tali elementi vanno mantenuti, sono consentiti gli interventi di ripristino conservativo, per ragioni statiche o di dimostrata necessità sono consentiti interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti.
2. *Recinzioni incoerenti:* (elementi in parziale contrasto, elementi in contrasto): in questa categoria rientrano tutte le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze, quali muri in c.a. a vista di elevato sviluppo verticale e forte impatto visivo, recinzioni metalliche su plinti in cls su fronti stradali di pregio, in generale tutti gli elementi che per uso dei materiali, ubicazione, sviluppo lineare, tipologia risultano in contrasto con il contesto.

In sede di intervento dovranno essere previste la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni e materiali tradizionali dei luoghi, sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti, per gli elementi che insistono su aree di pregio è preferibile l'intervento con materiali lapidei che riprendano i caratteri tipici dei luoghi.

In sede di progettazione potranno essere rilevati gli eventuali ulteriori elementi incoerenti ed elementi di non elevato contrasto su cui è possibile intervenire con operazioni di mascheramento o mitigazione dell'impatto con piante rampicanti o ricadenti.

Le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base dell'analisi filologica ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

3. *Principali passaggi pedonali:* in questa categoria sono inseriti i passaggi comunali di datazione storica; tali elementi vanno mantenuti ed eliminati quegli elementi che ne ostacolano il camminamento e la fruizione.

ART. 52 - Piazza/Spazio da riprogettare

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico da riprogettare comprendono le strade e le piazze individuati che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione ed il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

2. Il progetto:

- a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità e la riqualificazione dell'immagine urbana;
- b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
- c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

3. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) *Spazi e percorsi pedonali*, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
 - coerenti con i caratteri dei luoghi,
 - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
- b) *Illuminazione pubblica*: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
 - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
 - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
 - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) *Segnaletica di pubblica utilità* ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) *Componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
- e) *Aree a verde*, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.

- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

ART. 53 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti

1. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmati azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:
 - a) *Viabilità*: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità e delle intersezioni incoerenti attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
 - b) *Sistemazioni*: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

Nelle tabelle a seguire sono individuati per i Centri Storici di Camponogara e Campoverardo i principali assi stradali da riqualificare:

Centro storico	Camponogara
Asse stradale da riqualificare	Via Giacomo Matteotti (scuole medie), Via Papa Giovanni XXIII (incrocio con Via Arzerini), Via Arzerini (incrocio con Via Venezia), Via Verdi (incrocio con via Fani)
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: <ul style="list-style-type: none"> • Flussi di traffico di attraversamento del centro storico intensi • Aree di sosta disorganizzate e insufficienti • Attraversamenti pedonali "difficili"
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico • Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico in particolare nei tratti di ingresso al Centro Storico e negli incroci; • Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree a piazza

Centro storico	Campoverardo
Asse stradale da riqualificare	Via Crociata, Via Papa Giovanni XXIII, Via Menin dei Mille (incrocio con via don Michele), Via Silvio Pellico (incrocio con via Don Orione)
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: <ul style="list-style-type: none"> • Flussi di traffico di attraversamento del centro storico intensi; • Aree di sosta insufficienti • Attraversamenti pedonali "difficili" • Incrocio pericoloso tra le quattro vie;
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimentazioni non coerenti con il Centro Storico • Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico in particolare nei tratti di ingresso al Centro Storico; • Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree a piazza e interconnessione con i servizi esistenti;

ART. 54 - Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio).
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue e il colore originario. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse al fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.

5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.
7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. **È consentito l'utilizzo dei mattoni a vista come rivestimento esterno delle facciate.**
9. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
10. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

ART. 70 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD

[...]

4. Nelle aree Sbc, Sbr e ~~SC~~ i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:

[...]

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
A	1	-	1,00	40	-	2	La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	2	-	Esistente	-	-	2		
A	3	-	1,00	40	-	2	La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	4	-	-	-	-	-		
A	5	-	2,00	40	-	2	<p>La densità fondiaria nella U.E./8 può aumentare del 20% subordinando l'intervento a Piano di Recupero che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti, liberando l'area dalle superfetazioni e dagli edifici in contrasto; - la ricomposizione dei volumi esistenti dovrà rispettare gli allineamenti presenti nelle U.E. adiacenti; - la realizzazione di un parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico con accesso da via Crociata; - la sistemazione dell'area di accesso all'Unità Edilizia <p>L'eventuale ricostruzione dell'edificio nella U.E./7 è subordinata all'allineamento del fronte dello stesso verso Via Crociata.</p>	
A	6	-	Esistente	-	-	2	L'eventuale ricostruzione dell'edificio in classe B2 nella U.E./6 dovrà sorgere sul sedime esistente.	
A	7	-	Esistente	-	-	2		
A	8	-	2,00	40	-	2	La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale. La demolizione dell'edificio in classe B2 nella U.E./3 dà origine ad un credito edilizio pari al doppio della volumetria esistente concessionata che non può essere recuperato all'interno dell'U.E.	
A	9	-	Esistente	-	-	2	Gli interventi di nuova edificazione nella U.E./4 sono subordinati alla sistemazione delle aree pertinenziali dell'intera U.E.	
A	10	-	Esistente	-	-	2	La riduzione dell'altezza dell'edificio da tre a due piani f.t. nella U.E./5 dà origine ad un credito edilizio pari al doppio del volume non impegnato nell'intervento edilizio. Tale volume non può essere recuperato all'interno dell'U.E.	
A	11	-	Esistente	-	-	2		
A	12	-	Esistente	-	-	2		
A	13	-	Esistente	-	-	3		
A	14	-	Esistente	-	-	3		
A	15	-	Esistente	-	-	2	Per favorire l'utilizzo commerciale dei locali al piano terra prospettante lo spazio pubblico è consentita la ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo con apertura per la realizzazione di piccole vetrine mantenendone per quanto possibile la partizione generale dell'edificio.	
A	16	-	2,00	40	-	2	La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale. Nella U.E./1 gli interventi di nuova edificazione potranno ospitare garage e servizi accessori al piano terra e sono subordinati alla sistemazione delle aree pertinenziali dell'intera U.E.	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
A	17	-	2,00	40	-	2	La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale. Gli interventi sull'U.E./2 dovranno essere rivolti alla riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti, liberando l'area dalle superfetazioni e dagli edifici in contrasto, permettendone una migliore fruizione. Gli interventi di nuova edificazione e di riordino del patrimonio edilizio sono subordinati alla creazione di spazi ad uso pubblico; è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato classificato A.3.	Zona disciplinata dall'accordo PU/21
A	18	-	Esistente	-	-	2		
A	19	-	Esistente	-	-	2		
A	20	-	Esistente	-	-	2		
A	21	-	Esistente	-	-	2		
A	22	-	Esistente	-	-	2		
A	24	-	Esistente	-	-	2		
A	23	-	Esistente	-	-	2		

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	1	-	3,00	40	13,00 ⁽¹⁾	4		(1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti;	
			min 1,50 max 2,00		10,00	3			
B/	2	-	3,00	40	13,00 ⁽¹⁾	4		(3) Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 14 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini.	
			min 1,50 max 2,00		10,00	3			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1/	58	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	59	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	60	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	61	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	62	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	63	-	1,00	35	6,50	2	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		Attuazione attraverso PUA
C1/	64	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	65	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	66	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	67	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	68	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	69	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	70	-	2,00	40	10 ⁽¹⁾	3		1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; (2) Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini. (3) nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinato ad uso pubblico	
C1/	71	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	72	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	73	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	74	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	75	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	76	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	77	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	78	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	79	-	2,00	40	10 ⁽¹⁾	3		1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; (2) Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini. (3) nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinato ad uso pubblico	
C1/	80	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	81	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	82	-	2,00	40	10 ⁽¹⁾	3		1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; (2) Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini. (3) nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinato ad uso pubblico	
C1/	83	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	84	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	85	-	1,00	35	6,50	2			
C1/	86	-	1,00	35	6,50	2			

REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1.1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	1	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	2	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	3	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	4	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	5	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	6	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	7	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	8	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	9	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	10	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	11	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	12	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	13	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	14	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	15	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	16	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	17	-	-	40	6,50	2			1000 mc con contestuale demolizione dei fabbricati esistenti, bonifica dell'area e sistemazione ambientale
C1.1/	18	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	19	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	20	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	21	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	22	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	23	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	24	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	25	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	26	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	27	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	28	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	29	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	30	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	31	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	32	600	1,00	40	6,50	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m ^q	Massimo (mc/m ^q)	% max	m	max			
C1.1/	33	1000	0,40	40	6,50	2		Realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico con un unico accesso da Via Meritore come indicato nella Tav.2a. La manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio è a totale carico dei proprietari presenti e futuri. Detti obblighi devono essere riportati negli atti di trasferimento delle proprietà	
C1.1/	34	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	35	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	36	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	37	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	38	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	39	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	40	1000	0,40	40	6,50	2	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B	Interventi subordinati alla sistemazione della viabilità di accesso da via Cavour	Attuazione attraverso PUA
C1.1/	41	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	42	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	43	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	44	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	45	-	-	-	-	-			Zona disciplinata dall'accordo PU/14
C1.1/	46	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	47	600	1,00	40	6,50	2		Interventi subordinati alla sistemazione della viabilità di accesso	
C1.1/	48	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	49	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	50	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	51	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	52	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	53	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	54	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	55	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	56	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	57	-	-	-	-	-			E' riconosciuto lo stato di fatto
C1.1/	58	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	59	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	60	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	61	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	62	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	63	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	64	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	65	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	66	600	1,00	40	6,50	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	67	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	68	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	69	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	70	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	71	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	72	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	73	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	74	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	75	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	76	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	77	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	78	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	79	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	80	600	1,00	40	6,50	2	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		Attuazione attraverso PUA con volume massimo edificabile pari a 2.000mc
C1.1/	81	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	82	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	83	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	84	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	85	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	86	600	1,00	40	6,50	2	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		Attuazione attraverso PUA
C1.1/	87	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	88	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	89	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	90	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	91	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	92	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	93	600	1,00	40	6,50	2			Il volume puntuale di 500 mc indicato negli elaborati comprende anche la volumetria derivante dalla demolizioni di edifici fronte strada
C1.1/	94	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	95	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	96	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	97	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	98	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	99	600	1,00	40	6,50	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	100	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	101	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	102	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	103	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	104	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	105	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	106	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	107	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	108	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	109	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	110	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	111	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	112	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	113	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	114	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	115	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	116	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	117	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	118	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	119	600	0,30	40	6,50	2			
C1.1/	120	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	121	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	122	600	1,00	40	6,50	2	29/01/2016	P.U.A approvato con D.G.C. 90 del 05/05/2016 e 63 del 28/03/2019 All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo	Attuazione attraverso PUA con volume massimo edificabile pari a 4.000 mc compreso l'esistente
C1.1/	123	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	124	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	125	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	126	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	127	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	128	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	129	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	130	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	131	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	132	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	133	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	134	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	135	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	136	600	1,00	40	6,50	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	138	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	139	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	140	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	141	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	142	600	1,00	40	6,50	2	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		Attuazione attraverso PUA
C1.1/	143	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	144	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	145	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	146	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	147	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	148	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	149	600	0,50	40	6,50	2			
C1.1/	150	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	151	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	152	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	153	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	154	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	156	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	157	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	158	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	159	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	160	1000	0,40	40	6,50	2			
C1.1/	161	-	-	-	-	-			Zona disciplinata dall'accordo PU/11
C1.1/	163	-	-	-	-	-			Zona disciplinata dall'accordo PU/5
C1.1/	164	-	-	-	-	-			Zona disciplinata dall'accordo PU/5
C1.1/	165	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	166	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	167	1000	0,60	40	6,50	2			
C1.1/	168	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	169	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	170	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	171	600	0,70	40	6,50	2			
C1.1/	172	-	-	-	-	-			
C1.1/	173	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	174	600	1,50	40	6,50	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	175	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	176	-	-	-	-	2			Volume massimo 900mc
C1.1/	177	-	0,00	40	6,50	2			Volume esistente
C1.1/	178	-	-	40	6,50	2			Volume massimo 500 mc
C1.1/	179	-	0,60	40	6,50	2			
C1.1/	180	-	0,30	40	6,50	2			
C1.1/	181	-	-	40	6,50	2			Volume massimo 500 mc
C1.1/	182	-	0,50	40	6,50	2			
C1.1/	183	-	-	-	6,50	2			
C1.1/	184	-	0,30	40	6,50	2			
C1.1/	185	-	0,30	40	6,50	2			
C1.1/	187	-	0,25	40	6,50	2			
C1.1/	188	-	-	40	6,50	2			
C1.1/	189	-	0,30	40	6,50	2			
C1.1/	190	600	1,00	40	6,50	2			
C1.1/	191	-	-	40	6,50	2			Volume massimo 500 mc

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone C2

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numerodi piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
C2/	1	600	1,00	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		*
C2/	2	600	1,00	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		*
⁽¹⁾ C2/	3	600	1,00	35	6,50	2	PUA	29/01/16	Previsione da attuare contestualmente con la zona SC/15 P.U.A approvato con D.G.C. 114 del 20/05/2019 All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo.	
C2/	4	600	1,00	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		*
⁽¹⁾ C2/	6	600	1,00	35	6,50	2	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B	(1) L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZTO C1/93	*
C2/	7	600	1,00	35	6,50	2	PUA	30/01/12	L'intervento è subordinato alla realizzazione del collegamento tra via S. Pertini e via Fani e alla realizzazione di un bacino di laminazione in prossimità dello scolo consortile. P.U.A approvato con D.G.C. 53 del 15/03/2018 All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo	
C2/	8	600	0,70	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B	L'intervento è subordinato alla realizzazione del collegamento tra via Antico Alveo e via Togliatti e alla realizzazione di un bacino di laminazione in prossimità dello scolo consortile.	*
C2/	9	600	1,00	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		*
C2/	10	-	-	-	-	-				Zona disciplinata dall'accordo PU/8
C2/	11	-	-	-	-	-				Zona disciplinata dall'accordo PU/10

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numerodi piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
C2/	12	600	1,00	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B		
C2/	13	-	-	-	-	-	-	-		Zona disciplinata dall'accordo PU/14
⁽¹⁾ C2/	14	-	-	-	10,00	3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B	(1) L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la SC/33e la C2/15 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO. L'intervento è, inoltre, subordinato alla contestuale : - realizzazione da parte del proponente di un sottopassaggio ciclopedonale di collegamento tra la SC/7 e la SBr/2 e sistemazione del sottopassaggio esistente;	Volume massimo residenziale 2.100 mc
						2			- messa in sicurezza da parte del proponente del lato destro di Via Volta, a partire dall'incrocio tra Via Fossa del Palo e la SP 18, fino alla viabilità di piano della zona C2/14, attraverso la realizzazione di un apposito percorso ciclopedonale;	Ai sensi del 1° comma dell'art.21 della L.R.50/2012 e della L.R. 4/2015, nell'ambito è consentita l'apertura di medie strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500mq.
									- realizzazione da parte del proponente dell'area a servizi SC/33 e della relativa viabilità programmata del P.I. ;	Superficie coperta massima 900 mq e superficie lorda di pavimento massima 1.200mq
⁽¹⁾ C2/	15	600	-	35	6,5 10,00	2 3	PUA	29/01/2016 Data di approvazione della Variante 6B	(1) L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la SC/33 e la C2/14 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO e alla realizzazione della viabilità programmata del P.I.	Volume massimo edificabile 2.400mc.
Ambito della Brenta Secca	-	-					PUA	29/01/16	Valgono i contenuti di cui all'art. 58	-

* Sono consentiti un'altezza massima di ml 10,00 e un numero massimo di tre piani per quegli edifici in cui il piano terra sia adibito dal P.U.A. ad uso commerciale e/o direzionale o ad uso esclusivo di posto auto. In tal caso è ammessa la realizzazione del piano interrato con uso esclusivo a vano accessorio

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)						
D/	1	-	-	-	60	12,00	2		***	
D/	2	-	-	-	60		2			
D/	3	-	-	-	60		2			
D/	5	-	-	-	60	12,00	2	***		
D/	6	-	-	-	60		2			
D/	7	-	-	-	60		2			
D/	8	-	-	-	60		2			
D/	10	-	-	-	60	12,00	2	***		
D/	11	-	-	-	50	6,50	2		In tali zone le attività dovranno riguardare la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.	
D/	12	-	-	-	-	-	-	-	Tali zone sono riservate alla costruzione di impianti tecnologici isolati. Il rilascio della concessione è subordinato a comprovate esigenze produttive.	
D/	13	-	-	-	-	4,50	1	29/04/2016 Data di approvazione della Variante 6B	L'intervento è soggetto a P.U.A. e subordinato alla realizzazione da parte del proponente della viabilità programmata del P.I. e della rotonda posta all'incrocio tra Via Volta e Via Pacinotti.	Ai sensi del 1° comma dell'art.21 della L.R.50/2012 e della L.R. 4/2015, nell'ambito è consentita l'apertura di medie strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500mq

*** In queste zone gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative. Le abitazioni esistenti legate alle attività, potranno essere ampliate nei limiti volumetrici dall'art.60 delle NTO. E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti. La destinazione abitativa sarà assoggettata a vincolo decennale d'uso per l'attività.

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NUMERO PRATICA		NOTE
						N°	data	
P.U.A./	32	P.di.L.	Arzerini Al Fogher	INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	DCC n. 94 del 12.07.2004	58	2000	All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
P.U.A./	33	P.di.L.	Agnoletto Luciana/via Roma	RESIDENZIALE	DCC n.79 del 12.04.2018	-	-	

REPERTORIO NORMATIVO - Accordi Pubblico Privato e Crediti Edilizi

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
P.U./	1bis						PUA	10/09/2009		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.44 del 10.09.2009 e succ. varianti
P.U./	2bis						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.44 del 10.09.2009 e succ. varianti
P.U./	3						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.C.C. n.57 del 21.11.2018 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.19 del 04/03/2019
P.U./	4 bis						PUA	21/07/2017	L'istituzione del credito edilizio presente nell'accordo, e quindi della sua trascrizione nell'apposito registro dei crediti edilizi, avverrà in sede di approvazione del presente P.I.	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.45 del 21.07.2017
P.U./	4 ter						PUA	Entrata in vigore della Variante 6B		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n. 158 del 19/10/2021
P.U./	5						Diretto		Fatte salve le prescrizioni della Provincia di Venezia, l'accesso ai lotti è da prevedersi da Via E. Fermi. Sul fronte stradale di via E. Fermi deve essere riservata inoltre un'area a verde e/o parcheggio al fine di non ostacolare la visibilità all'incrocio con la S.P. 19	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
P.U./	6						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
P.U./	7						PUA	30/01/2012		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
P.U./	8						PUA	30/01/2012		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
PU/	9						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.C.C. n.57 del 21.11.2018 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.19 del 04/03/2019
PU/	10						PUA	30/01/2012		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
P.U./	11						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012
PU/	12						PUA	30/01/2012		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.5 del 30.01.2012

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
PU/	13 bis						PUA	21/07/2017		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.45 del 21.07.2017
PU/	13 ter						PUA	Entrata in vigore della Variante 6B		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n. 158 del 19/10/2021
PU/	14						PUA	25/02/2014		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.3 del 25.02.2014
PU/	15					4	PUA	25/02/2014		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.3 del 25.02.2014
PU/	17						PUA	29/01/2016		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.4 del 29.01.2016
PU/	18						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.4 del 29.01.2016
PU/	19bis						Diretto		Ai sensi del 1° comma dell'art.21 della L.R.50/2012 e della L.R. 4/2015, nell'ambito è consentita l'apertura di medie strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500mq	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.C.C. n.57 del 21.11.2018 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.19 del 04/03/2019
PU/	20						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 recepito nel P.I. approvato con D.C.C. n.4 del 29.01.2016
PU/	21						Diretto			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n. 158 del 19/10/2021
C.E.	1								Art. 11 delle NTO	L'annotazione e l'attivazione del credito edilizio, pari a mc 500, è subordinato alla demolizione degli edifici esistenti e alla bonifica e sistemazione dell'area. Credito formalmente registrato nel RECRED
C.E.	2								Art.11 delle NTO	L'annotazione e l'attivazione del credito edilizio, pari a mc 1000, è subordinato alla demolizione degli edifici esistenti, alla cessione dell'area all'Amministrazione Comunale, alla bonifica e sistemazione dell'area. Credito formalmente registrato nel RECRED
C.E.	3								Art.11 delle NTO	Credito formalmente registrato nel RECRED
C.E.	4								Art.11 delle NTO	L'annotazione e l'attivazione del credito edilizio, pari a mc 3510, è subordinato alla demolizione degli edifici esistenti, alla bonifica, sistemazione, cessione dell'area e/o realizzazione di opere pubbliche.

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			% max	m	max			
Sbc	10	attività culturali e associative						E' prevista la realizzazione di un fabbricato finalizzato al contenimento di attrezzature tecnologiche "gruppo di pressurizzazione con la riserva idrica conforme alla norma "UNI11292 -locali destinati ad ospitare gruppi di pompaggio per impianti antiincendio" alle seguenti condizioni: dimensioni esterne non superiori a 5,50m x 9,00m con altezza media non superiore a 4,00m e copertura a due falde, disposto in parallelo a via Roma con distanza minima dalla strada di 3,00m e distanza minima del fabbricato dal teatro di 6,00m
Sbc	11	caserma dei carabinieri						Zona disciplinata dall'accordo PU1/bis
Sbc	12	attività culturali e associative						Zona disciplinata dall'accordo PU/6
Sbc	13	attività culturali e associative						
Sbc	14	attività culturali e associative		10,50	2		La superficie di area destinata a parcheggio è disciplinata dall.art 70 delle NTO	
Sbr	1	chiesa						
Sbr	2	chiesa						
Sbr	3	chiesa						
Sbr	4	centri religiosi e dipendenze						
Sbr	5	centri religiosi e dipendenze						
Sbr	7	chiesa						
Sbr	8	centri religiosi e dipendenze						
SC	1	parco pubblico						
SC	2	parco pubblico						
SC	3	parco pubblico						
SC	4	parco pubblico						
SC	5	giardino pubblico di quartiere						
SC	6	impianti sportivi agonistici						
SC	7	parco pubblico						
SC	8	area parco, gioco, sport						
SC	9	impianti sportivi agonistici						
SC	10	area gioco bambini						
SC	11	giardino pubblico di quartiere						
SC	12	giardino pubblico di quartiere						
SC	13	impianti sportivi agonistici						
SC	14	area gioco bambini						