

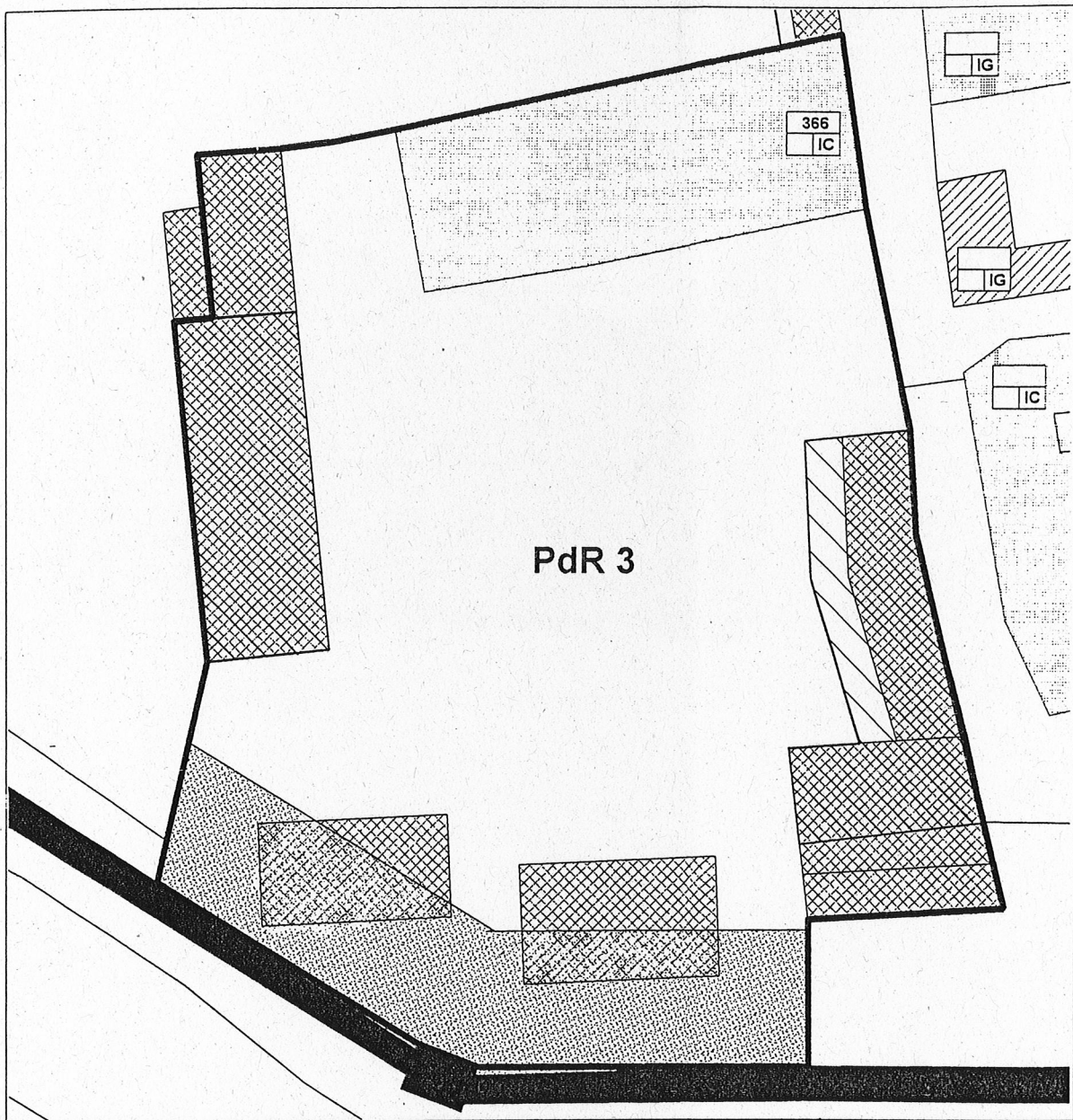
ESTRATTO PIANO INTERVENTI E NORME TECNICHE OPERATIVE

brotto

studio associato

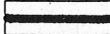


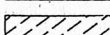
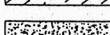
Giorgio e Giovanni Brotto Geometri
Stradella della Fabbrica 4/2, 35013 Cittadella (PD)
tel-fax.049-5973157 e-mail: giovanni.brotto@libero.it

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
finalizzato alla ricomposizione volumetrica a fini abitativi
per conto dei Sigg. Pontarollo Ruggero, Pontarollo Emilio e Pontarollo Ivan



Prescrizioni per la redazione del piano di recupero

scala 1:500

-  Perimetro ambito minimo del Piano di recupero
-  Edifici da demolire
-  Ambito per la nuova edificazione
-  Ambito soggetto alle prescrizioni contenute nella tav.n.12 "Progetto di suolo"
-  Area per servizi pubblici

Entro la convenzione allegata al Piano di recupero dovrà essere prevista la cessione dell'area per servizi pubblici individuata al fine di realizzare il passaggio pubblico a ridosso delle mura.

Riferimenti rilievo:

quadrante: S.O
isolato: 6b
edificio: G

Riferimenti catastali:

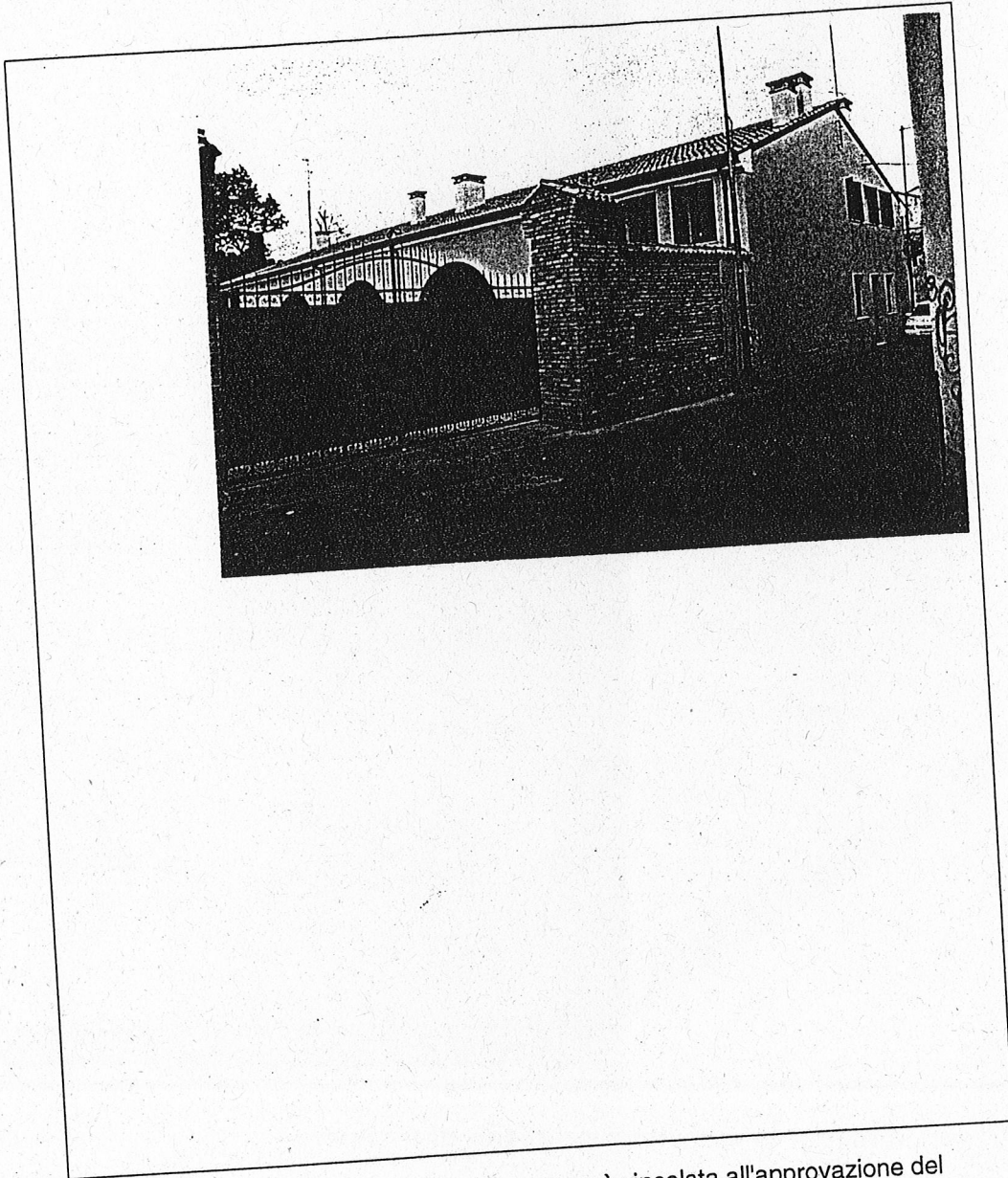
foglio: 33
mappali: 207-209-210-21

Indirizzo:

via: del tezzon

civico:26-28

PROSPETTI



**PRESCRIZIONI
PARTICOLARI**

L'attuazione degli interventi previsti dalle norme è vincolata all'approvazione del Piano di Recupero n.3. Sono comunque sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

3. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.

3 bis. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni regionali finalizzate a limitare il consumo di suolo, ne valutare le proposte di cui al comma 2, il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati. (43)

SEZIONE II – Attuazione della pianificazione urbanistica

Art. 19 – Piani urbanistici attuativi (PUA).

1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;

b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;

c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;

d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;

e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della **legge regionale 16 agosto 1984, n. 40** "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;

f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

2. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;

b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;

c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;

d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;

e) i vincoli gravanti sull'area;

f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;

g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;

h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;

i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

k) le norme di attuazione;

l) il prontuario per la mitigazione ambientale;

m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;

n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

3. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21.

4. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo. (44)

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, indicando le ragioni della non conformità. (45)

2. omissis (46)

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile.". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. (47) Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta (48) comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta (49) comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni. (50)

4 bis. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte. (51)

5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni (52) dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7.

8. Il piano entra in vigore dieci giorni (53) dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

12. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

13. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

Art. 21 – Comparto urbanistico.

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari e soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti dal PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

CAPO II – Pianificazione provinciale per il governo del territorio

Art. 22 – Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

1. Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) è lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali, ed in particolare:
 - a) acquisisce, previa verifica, i dati e le informazioni necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale provinciale;
 - b) recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
 - c) definisce gli aspetti relativi alla difesa del suolo e alla sicurezza degli insediamenti determinando, con particolare riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e alla salvaguardia delle risorse del territorio, le condizioni di fragilità ambientale;
 - d) indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata in coerenza con gli strumenti di programmazione del settore agricolo e forestale;
 - e) detta le norme finalizzate alla prevenzione e difesa dall'inquinamento prescrivendo gli usi espressamente vietati in quanto incompatibili con le esigenze di tutela;
 - f) riporta le aree a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", così come individuate e perimetrate dalla Regione ai sensi dell'**articolo 75 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11** e successive modificazioni;
 - g) riporta i vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge;
 - h) individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
 - i) individua e disciplina i corridoi ecologici al fine di costruire una rete di connessione tra le aree protette, i biotopi e le aree relitte naturali, i fiumi e le risorgive;

**PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE**

TITOLO VII°

**SISTEMA INSEDIATIVO
RESIDENZIALE**

Questa sezione tratta delle nuove disposizioni per il sistema insediativo di tipo residenziale con gli articoli dal n.84 al n.108.

Art. 84 - Norme generali per l'edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza di P.U.A. richiesto dal P.I.:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani.
2. Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il trasferimento, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, è consentita la sola manutenzione ordinaria.
4. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il blocco, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, sono consentiti solo gli interventi di cui manutenzione ordinaria.
5. E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti, nonché del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché già dotato delle condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.
6. Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del P.I. per la tutela degli edifici che compongono la struttura storica del sistema Insediativo, di cui alle presenti norme tecniche.
7. In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di antenne paraboliche posizionate esclusivamente sulla copertura degli edifici. In caso di più unità immobiliari su uno stesso edificio, si dovrà predisporre un sistema centralizzato per la ricezione del segnale satellitare prevedendo comunque una sola parabola sulla copertura.
8. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.
9. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'ampliamento di edifici residenziali è subordinato alla:
 - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali manufatti o depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - stipula di una convenzione di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
10. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto, che non producono emissioni inquinanti oltre i limiti di legge, delle quali il P.I. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, oppure in deroga ai limiti stabiliti dalle zone con destinazione d'uso compatibile, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico.
11. Per gli "Interventi puntuali soggetti a schedatura" si applicano le disposizioni previste dalla specifica scheda.
12. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I.
13. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, pubblici e/o di uso pubblico prescritte dal P.I. e dalla legislazione vigente.
14. Negli interventi edilizi di nuova edificazione per i quali il rilascio del titolo abilitativo sia avvenuto prima dell'approvazione del P.I., è fatto obbligo di prevedere e mantenere una fascia della profondità di ml.10,00 dalle strade riservata a parcheggio di proprietà privata, ma ad uso pubblico, a carico dei lotti liberi prospicienti, ognuno per il proprio

fronte.

Art. 85 – Il centro storico– ZTO A

1. Le zone di tessuto storico si suddividono in:
 - ZTO A1 - Centro Storico Interno mura;
 - ZTO A2 - Centro Storico esterno mura;
 - ZTO A3 - Centri storici nelle frazioni.
2. Tali zone interessano parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano - storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.
3. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.
4. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
5. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente titolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un P.U.A. avente contenuti e finalità di Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate o successivamente individuabili ai sensi dell'art. 27 della L. 475 del 05.08.1978, per essere assoggettate a strumento attuativo.

Art. 86 – Contenuti degli elaborati (Centro storico)

1. Le zone ricadenti all'interno del Centro Storico sono individuate nelle Tavole grafiche del PI dove vengono riportate le "Categorie degli edifici e modalità di intervento" in scala 1:1000. Tali ambiti risultano essere quelli indicati nel Patì e seguono quanto indicato con la Variante al PRG specifica approvata con DGRV nn. 3115/2001, 338/2002 e 1476/2002.
2. Nelle stesse viene definito:
 - il perimetro del Centro Storico definito zona omogenea "A" ai sensi dell'art. 3 della LR 80/80;
 - le parti di territorio soggette a Strumento Urbanistico Attuativo ai sensi del comma e) dell'art. 4 delle LR 80/80;
 - le categorie degli edifici ai sensi del comma a) dell'art. 4 delle LR 80/80;
 - le tipologie insediative ed edilizie riconosciute e il rinvio alle prescrizioni specifiche contenute nelle "Schede degli interventi";
 - le classi di appartenenza dei paramenti degli edifici;
3. Costituisce parte integrante delle presenti Norme anche l'"Atlante dei progetti" dove vengono riportate le indicazioni per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi ai sensi del comma e) dell'art. 4 delle LR 80/80, così come approvati con DGRV n. 1476/2002.
4. Ulteriore allegato alla presenti NTO è costituito dalle "Schede per gli interventi" quale parte normativa già allegata alla variante di cui sopra e da mantenere, contenente:
 - le prescrizioni particolari per gli edifici soggetti a intervento edilizio diretto;

- le prescrizioni particolari per le aree soggette a Piano di Recupero.

Art. 87 – Modalità di attenuazione

1. Nel Centro storico gli interventi si attuano:
 - a. nelle zone soggette a Progetto Norma: dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo (PUA) redatto in conformità con le indicazioni vincolanti contenute nell'"Atlante dei progetti" allegato alle presenti norme. In assenza dello strumento attuativo, quando non meglio specificato nelle "Schede per gli interventi, sugli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b. nelle zone soggette a Piano di Recupero: dopo l'approvazione del PUA, esteso a tutto il perimetro individuato da redigere in conformità alle prescrizioni specifiche contenute nell'elaborato "Schede per gli interventi". In assenza dello strumento attuativo, quando non meglio specificato nelle "Schede per gli interventi", sugli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - c. nelle altre zone: attraverso intervento edilizio diretto in conformità alle prescrizioni generali relative alle categorie degli edifici interessati dagli interventi così come individuate nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" e alle prescrizioni specifiche contenute nelle "Schede per gli interventi" allegate alle presenti norme e secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Nel Centro Storico è sempre ammessa la presentazione di un PUA (Piano di Recupero). In questo caso gli interventi devono rispettare le prescrizioni relative alle specifiche categorie degli edifici interessati dagli interventi.
3. I contenuti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati in data precedente a quella di adozione del Piano degli Interventi e i Permessi Edilizi rilasciati in data antecedente a quella di adozione del presente strumento, sono validi anche se in contrasto con gli elaborati della presente Variante.

Art. 88 – Destinazioni d'uso

1. Gli edifici del Centro storico sono destinati alla residenza. Sono anche ammesse, poiché compatibili con la funzione residenziale, le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività direzionali e commerciali con un limite massimo pari al 50% per la ZTO A1 ed al 70% per la ZTO A2 della superficie utile dell'edificio. Nella zona A1 sono comunque escluse succursali, agenzie e filiali bancarie ed assicurative che si affaccino al piano terreno, anche parzialmente, sulle seguenti vie e piazze della zona A1 all'interno della cerchia murata e precisamente: Via Garibaldi, Piazza Pierobon, Piazza Scalco, Via Marconi, Via Roma, Piazza Martiri del Grappa, Via Indipendenza e solo al piano terra Via Paggiola, St.IIIa del Pozzo, St.IIIa Simioni, St.IIIa Cucine Economiche, Via Viani, St.IIIa del Cristo e St.IIIa del Tezzon. E' in ogni caso vietato l'inserimento di qualsiasi elemento all'esterno e all'interno degli edifici percepibile dalle piazze e dalle vie sopra descritte. All'interno della zona A1 tutti gli interventi soggetti a permesso edilizio che comportino un aumento di volumetria di almeno 150 mc, sono subordinati alla realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. n. 122/89. Per volumetrie inferiori e qualora venga dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire tali aree è possibile monetizzarle secondo i valori determinati dal Consiglio Comunale. Le attività di cui al presente punto, tranne che gli ambulatori e gli studi professionali,

- dovranno essere collocate ai piani terra degli edifici. La collocazione di attività direzionali e commerciali ai piani superiori è consentita, fino al raggiungimento del limite massimo previsto, se il piano terra risulta già completamente destinato a tali attività;
- trattorie, ristoranti, bar, caffè con un limite massimo pari al 50% (zto A1) ed al 70% (zto A2) della superficie utile dell'edificio, compatibilmente con le disposizioni di specifici piani di settore;
 - alberghi, pensioni;
 - cinema e teatri;
 - artigianato artistico;
 - artigianato di servizio limitatamente alle seguenti attività: corniciaio, sarto, calzolaio, gelaterie, barbieri, parrucchieri, estetiste;
 - Sono ammesse altresì le lavorazioni artigianali di prodotti tipici locali strettamente legati alla cultura e alla tradizione del territorio.
 - uffici pubblici.
 - Nelle zone A3 il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale/direzionale è sempre ammissibile senza limitazioni per interventi con superficie utile fino a mq. 100; oltre tale superficie valgono le disposizioni per le zone A2.
2. E' consentito il mantenimento di destinazioni d'uso con superfici maggiori se esistenti al momento di adozione del presente PI.
 3. Destinazioni diverse, più specifiche o di differenti quantità da quelle previste al primo comma del presente articolo, sono consentite all'interno dei PUA e delle Schede per gli interventi.
 4. Qualora gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il reperimento di aree a standard è consentito, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle stesse secondo i valori stabiliti dal Comune di Cittadella.
 5. All'interno del Centro Storico (ZTO A1, A2 e A3) sono vietate le destinazioni d'uso che prevedono la preparazione e distribuzione di prodotti alimentari cotti e trasformati come fast-food tipo kebab, take-away e simili, anche attraverso distributori automatici. In tali zone sono inoltre vietate le sale giochi e i sexy-shop.
 6. Nelle ZTO A, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato ($Sv < mq\ 250$) e di Medie strutture di vendita ($mq\ 251 < Sv < mq\ 1500$). Le aree a standard devono essere reperite nelle forme previste dall'Amministrazione Comunale, in alternativa tra vincolo ad uso pubblico e monetizzazione.

Art. 89 – Prescrizioni per gli interventi diretti

1. Gli interventi diretti nel Centro storico dovranno essere realizzati garantendo un adeguato inserimento nel contesto urbano e secondo i caratteri tipici del tessuto del Centro storico, sia per quanto riguarda le forme dell'edificazione, che per i materiali e le finiture che per la morfologia.
2. All'interno della zona A1 e lungo le vie del quadrivio principale è sempre vietata l'installazione di impianti tecnologici, come condizionatori, pompe di calore, antenne paraboliche satellitari ed impianti di stazione radio per telefonia cellulare, sulle pareti degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, sulle terrazze e balconi in aggetto.
3. Negli spazi aperti di pertinenza degli edifici deve essere mantenuto quanto più possibile il carattere di permeabilità del terreno all'assorbimento delle acque meteoriche. Eventuali parti impermeabili potranno essere realizzate solo nei casi di comprovate esigenze e previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale. Negli spazi aperti del Centro storico sono comunque vietati i depositi di qualsiasi tipo.

4. Le recinzioni e le cancellate dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri del centro storico e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio. Le recinzioni e cancellate potranno essere realizzate:
 - in ferro;
 - in mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio;
 - in muratura intonacata con lo stesso tipo di finitura dell'edificio;
 - in rete, plastificata o metallica, solo per le parti che non si affacciano sullo spazio pubblico.
5. La Commissione edilizia comunale può comunque prescrivere altezze, forme e materiali tali da garantire un adeguato inserimento della recinzione sia rispetto all'edificio di pertinenza, sia alle recinzioni contermini sia allo spazio pubblico su cui si affacciano.
6. E' consentito l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali. Tale utilizzo non deve essere in contrasto con le prescrizioni relative alla conservazione degli edifici esistenti. A tale scopo, nel Centro Storico, l'altezza media minima prevista dall'art. 13 e dall'art. 20 del Regolamento Edilizio è modificata in mt. 2,20 (locale accessorio) e l'altezza di imposta minima in mt 0,50. I sottotetti possono essere illuminati ed aerati da velari apribili a filo di falda oppure con abbaini. L'utilizzo del sottotetto, se non comporta modifica della sagoma dell'edificio, non va considerato aumento di volume.
7. Sugli edifici di cat. C e D è consentito realizzare terrazze solo all'interno della singola falda di copertura con distanza minima dalla linea di gronda tale da ottenere un parapetto in muratura di almeno mt. 1,00 e per una superficie massima pari al 10% della superficie utile della singola unità immobiliare.
8. Al fine di garantire gli obiettivi di cui al 1° comma del presente articolo, le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio possono essere derogate nel caso di interventi su edifici appartenenti alle categorie A, B oppure per edifici appartenenti alla categoria C laddove il mantenimento dei limiti previsti contrasti con l'obiettivo di conservazione e ripristino dell'edificio o di parte di esso.
9. L'edificazione di nuovi edifici è consentita, con concessione edilizia diretta, entro i perimetri individuati nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" come "Individuazione nuovi volumi". La volumetria per tale nuova edificazione dovrà corrispondere ad altrettanto volume demolito e corrispondente a edifici di categoria E, con il medesimo Permesso di costruire.
10. I caratteri della nuova edificazione, quando non meglio specificati, dovranno essere adeguati all'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e nel tessuto del Centro storico con le seguenti precisazioni:
 - l'altezza massima non dovrà essere superiore a quella degli edifici adiacenti o comunque prossimi;
 - è sempre consentita la destinazione residenziale;
 - i perimetri indicati nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" come "Individuazione nuovi volumi" rappresentano il perimetro di massimo ingombro degli edifici;
 - è sempre obbligatorio il mantenimento dei portici e dei passaggi pubblici o di uso pubblico esistenti.
 - è possibile modificare le forometrie con affaccio nei portici secondo moduli riconducibili alle tipologie già esistenti nel centro storico: tale disposizione non trova applicazione negli edifici di Categoria A.
11. Gli interventi sugli edifici esistenti in Centro storico devono essere realizzati in funzione delle Categorie individuate e indicate nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - Gli edifici, o parti di essi (superfrazioni), esistenti alla data di adozione della presente Variante e non individuati nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento", si intendono appartenenti alla Categoria "E".

- La Giunta Comunale, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale, può, con apposita Delibera, modificare, escluse le Cat. A ed E, anche parzialmente le categorie e i perimetri degli edifici previsti dalla presente Variante.
- In sede di domanda del Permesso a costruire può essere richiesta la modifica delle tipologie edilizie e insediative riconosciute nel centro storico.
- Gli interventi sugli edifici esistenti in Centro storico dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme previste per le singole Categorie e di seguito riportate.

EDIFICI CATEGORIA A

Definizione. Gli edifici appartenenti alla Categoria "A" sono caratterizzati da un impianto insediativo e tipologico riconoscibile. Nel contesto urbano gli edifici appartenenti a questa categoria sono da considerare come elementi che strutturano il tessuto dei borghi e degli isolati. Le unità così individuate sono anche vincolate ai sensi e per effetto della ex LS 1089/39 e quindi sono considerate di interesse comune.

Prescrizioni. Gli interventi sull'edificio dovranno essere finalizzati alla conservazione e al restauro del manufatto, al ripristino degli elementi di valore architettonico e al recupero delle sue funzionalità.

Gli interventi dovranno comunque garantire, oltre all'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione degli elementi formali e dei materiali dei prospetti principali.

Sugli edifici di categoria "A" sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'ex art. 31 della L 457/78.

Sono consentiti, se compatibili con gli obiettivi di conservazione e ripristino di cui al punto precedente, gli interventi da eseguirsi ai fini degli adeguamenti igienico-sanitari del fabbricato.

Sugli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

I progetti allegati alle pratiche edilizie dovranno tenere conto delle indicazioni contenute negli "art.8 - Guida per gli interventi", "art.9 - Caratteri insediativi degli edifici" e "art.10 - Caratteri tipologici degli edifici". In particolare modo si dovrà tenere conto di:

- conservazione dei caratteri distributivi riconosciuti
- conservazione degli elementi strutturali riconosciuti
- conservazione degli elementi formali riconosciuti

EDIFICI CATEGORIA B

Definizione. Gli edifici appartenenti alla Categoria "B" sono caratterizzati da un impianto tipologico-morfologico riconoscibile anche dove risultano evidenti le trasformazioni esito di aggregazioni successive di parti edilizie o di modifica delle parti esistenti. Nel contesto urbano gli edifici appartenenti a questa categoria sono da considerare come elementi che strutturano il tessuto dei borghi e degli isolati.

Prescrizioni. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'edificio e delle sue parti e al ripristino delle sue funzionalità soprattutto in senso residenziale.

Gli interventi dovranno comunque garantire, oltre all'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione degli elementi e dei materiali dei prospetti principali, il mantenimento dell'altezza delle fronti e delle forometrie esistenti.

Sugli edifici di categoria "B", secondo le finalità di cui ai punti precedenti, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo di cui all'ex art. 31 della L 457/78 e, se compatibili con gli obiettivi di conservazione e ripristino di cui al punto precedente, gli interventi da eseguirsi ai fini degli adeguamenti igienico-sanitari.

E' consentito, se compatibile con le finalità di conservazione e ripristino dell'edificio, l'aumento del numero delle unità immobiliari presenti sul fabbricato.

Sugli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

I progetti allegati alle pratiche edilizie dovranno tenere conto delle indicazioni contenute negli "art.8 - Guida per gli interventi", "art.9 - Caratteri insediativi degli edifici" e "art.10 - Caratteri tipologici degli edifici". In particolare modo si dovrà tenere conto di:

- conservazione e il recupero dei caratteri distributivi riconosciuti;
- conservazione e il recupero degli elementi strutturali riconosciuti;
- conservazione e il recupero degli elementi formali riconosciuti.

EDIFICI CATEGORIA C

Definizione. Gli edifici appartenenti alla Categoria "C" sono caratterizzati da un impianto tipologico rimaneggiato ed alterato e quindi non più riconoscibile. Nel contesto urbano del Centro storico gli elementi di interesse sono la forma e la figura dell'edificio e quindi in questo senso tali edifici sono da considerare come elementi che strutturano il tessuto degli isolati e dei borghi.

Prescrizioni. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla trasformazione e all'adeguamento degli edifici in modo da favorirne il riuso per la destinazione residenziale.

Sugli edifici di categoria "C", secondo le finalità di cui ai punti precedenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, con esclusione della demolizione e ricostruzione, di cui all'ex art. 31 della L. 457/78.

Negli edifici di Categoria "C", quando non meglio specificato nelle "Schede per gli interventi", è consentita la sopraelevazione dell'edificio, fino ad un massimo di mt 0,50, per comprovate esigenze igienico-sanitarie. Tale sopraelevazione non dovrà in nessun caso comportare un aumento della superficie coperta dell'edificio. Sopraelevazioni maggiori sono consentite nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione di corrispondenti volumetrie di edifici di categoria "E" presenti nel fondo di pertinenza, senza aumento della superficie coperta del fabbricato principale.

I progetti allegati alle pratiche edilizie dovranno tenere conto delle indicazioni contenute negli "art.8 - Guida per gli interventi", "art.9 - Caratteri insediativi degli edifici" e "art.10 - Caratteri tipologici degli edifici". In particolare modo si dovrà tenere conto di:

- conservazione e ripristino dei caratteri insediativi riconosciuti.

EDIFICI CATEGORIA D

Definizione. Gli edifici appartenenti alla Categoria "D" sono caratterizzati da un impianto tipologico non riconoscibile. Nel contesto urbano del Centro storico la posizione ed il sedime degli edifici sono da considerare l'unico elemento che struttura il tessuto degli isolati e dei borghi.

Prescrizioni. Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da favorire il riuso residenziale anche attraverso la trasformazione importante dell'edificio garantendo comunque il mantenimento dei Caratteri insediativi riconosciuti e secondo le indicazioni contenute negli "art.8 - Guida per gli interventi", "art.9 - Caratteri insediativi degli edifici" e "art.10 - Caratteri tipologici degli edifici".

Sugli edifici di categoria "D", secondo le finalità di cui ai punti precedenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'ex art. 31 della L. 457/78. Sono anche consentiti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle "Schede per gli interventi", dei Caratteri insediativi riconosciuti, interventi di accorpamento all'edificio principale di volumi di edifici demoliti appartenenti alla Categoria "E", o di sopraelevazioni. Tali interventi potranno essere realizzati mediante intervento edilizio diretto.

Negli edifici di Categoria "D", quando non meglio specificato nelle "Schede per gli interventi", è consentita la sopraelevazione dell'edificio, fino ad un massimo di mt 0.50, per comprovate

esigenze igienico-sanitarie. Tale sopraelevazione non dovrà in nessun caso comportare un aumento della superficie coperta dell'edificio.

EDIFICI CATEGORIA E

Definizione. Gli edifici, o parti di essi, appartenenti alla Categoria "E" sono caratterizzati da un impianto tipologico non riconoscibile. Nel contesto urbano del Centro storico sono da considerare come elementi incoerenti con il tessuto degli isolati e dei borghi.

Prescrizioni. Gli interventi previsti per gli edifici di categoria "E" sono finalizzati al recupero della volumetria esistente attraverso la demolizione e la ricostruzione in modo da ripristinare un corretto rapporto con il contesto urbano in cui l'edificio si colloca.

Le nuove costruzioni andranno realizzate entro i perimetri indicati nella tavola "Categorie degli edifici e modalità di intervento" come "Individuazione nuovi volumi". Modifiche ai perimetri previsti, o collocazioni diverse, possono essere apportate in sede di strumento urbanistico attuativo da redigersi ai sensi del punto 2 dell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (Piano di Recupero).

La volumetria per le nuove costruzioni non dovrà superare quella demolita all'interno dell'intervento stesso. Essa potrà comprendere, oltre che a edifici di Categoria "E" anche superfetazioni e aggiunte di parti di altri edifici non individuate nella cartografia di Variante.

La ricostruzione di volumetrie corrispondenti ad edifici di categoria "E" è consentita, nel fondo cui essi sono pertinenti, con ricomposizione al relativo fabbricato principale a condizione che questo sia classificato nelle categorie "C" o "D" in conformità alle prescrizioni previste per tali categorie.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo le norme di cui ai precedenti punti di questo stesso articolo e secondo le ulteriori prescrizioni contenute nelle specifiche "Schede per gli interventi".

Art. 90 – Presentazione dei progetti

1. I progetti per la realizzazione degli interventi devono essere redatti nei modi previsti dal vigente Regolamento Edilizio con le seguenti ulteriori precisazioni.
 - gli elaborati dello stato di fatto e dello stato di progetto relativi agli edifici di categoria A, B, C, D, (piante, prospetti e sezioni) devono essere redatti in scala 1:100/1:50;
 - sui suddetti elaborati devono essere chiaramente indicati i materiali di cui sono costituiti gli elementi strutturali (muri, solai, coperture), di distribuzione verticale (scale) e gli elementi di finitura (intonaci, serramenti interni ed esterni, grondaie e pluviali, manto di copertura, cornici);
 - nel caso di edifici di categoria A o B, o nel caso di una specifica indicazione di conservazione del prospetto, alla pratica edilizia va allegata specifica documentazione fotografica dei prospetti e degli elementi di pregio sia interni che esterni al fabbricato;
2. Nel caso di richiesta di modifica alle tipologie edilizie e insediative riconosciute, va allegata tutta la documentazione, fotografica, grafica e scritta, atta a comprovare la modifica richiesta. In particolare dovranno essere documentati i differenti caratteri tipologici e insediativi esistenti e riconosciuti.

Art. 91 – Guida per gli interventi in centro storico

1. Il presente articolo riporta le definizioni dei termini utilizzati negli elaborati della variante ed alcune specificazioni per la redazione dei progetti edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi.

ATLANTE DEI PROGETTI

L'“Atlante dei progetti”, allegato alla Variante del Centro Storico, contiene il risultato delle esplorazioni progettuali svolte per le aree in questione e la loro traduzione in indicazioni per la redazione degli strumenti attuativi.

L'“Atlante dei progetti” contiene elementi indicativi relativi a:

- Modalità di intervento;
- Regole per gli spazi aperti e Regole planimetriche per l'edificazione;
- Regole altimetriche per l'edificazione;
- Profili e sezioni norma
- Caratteri distributivi.
- Rappresentano pertanto l'apparato illustrativo del progetto di cui si dovrà tenere conto indicativamente nella stesura degli elaborati sia dello strumento attuativo sia dei permessi edilizi.

PROGETTO NORMA

- le aree in cui sono previsti i Progetto Norma sono da attuare con PUA.
- Nell'Atlante dei Progetti delle zone centrali sono riportati i dati dimensionali prescrittivi da recepire nei PUA.

SCHEDE PER GLI INTERVENTI

- Le “Schede per gli interventi”, allegate alle presenti norme, costituiscono l'insieme delle prescrizioni particolari previste per alcuni edifici del Centro Storico e per i Piani di recupero previsti dalla Variante. Esse contengono prescrizioni relative a:
 - elementi formali dei prospetti: forma, disegno e dimensioni degli elementi del prospetto (finestre, porte, balconi, terrazze, canali di gronda, cornicioni, cornici);
 - specifiche destinazioni d'uso consentite;
 - indicazioni per la redazione dei Piani di recupero.

PARAMENTI DEGLI EDIFICI

- Le “Classi dei paramenti”, così come individuate nella tavola “Categorie degli edifici e modalità di intervento”, fanno riferimento al “Progetto e regolamentazione degli interventi per le superfici dei fronti architettonici del centro storico” che diventa parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti, interessati dalle indicazioni di “Classe dei paramenti”, dovranno tenere conto delle indicazioni contenute nell'elaborato di cui al punto precedente. La Commissione edilizia comunale può, nei casi in cui per valore dell'edificio e consistenza dell'intervento previsto, lo ritiene necessario, richiedere la realizzazione o la ristrutturazione del paramento previsto negli elaborati di cui al punto precedente e l'eliminazione di eventuali aggiunte o superfetazioni ai prospetti anche se relativi a impianti tecnologici.

Art. 92 – Caratteri insediativi degli edifici

Nel centro storico di Cittadella sono riconosciute ed individuate le tipologie insediative per gli edifici di seguito riportate. Esse rappresentano i caratteri insediativi da conservare ed eventualmente ripristinare negli interventi sugli edifici del Centro storico.

ISOLATO A LOTTO GOTICO:

- Modalità di aggregazione degli edifici: sequenza di edifici dal fronte stretto che si sviluppano per l'intera profondità del lotto;
- Rapporto con la strada: affaccio diretto sulla strada principale oppure mediato da un portico di uso pubblico;
- Retro: affaccio diretto sulla strada per il fronte secondario.

ISOLATO A CORTE:

- Modalità di aggregazione degli edifici: edifici disposti ai margini dei lotti a formare corti interne.
- Rapporto con la strada: affaccio diretto dell'edificio sulla strada di distribuzione anche con la presenza di portici.
- Retro: affaccio privato sulle corti interne.

FRONTE GOTICO (es. Borgo Padova):

- Modalità di aggregazione degli edifici: sequenza di edifici dal fronte stretto che si sviluppano in profondità in senso longitudinale.
- Rapporto con la strada: affaccio diretto sulla strada principale commerciale anche con la presenza di portici. (borgo)
- Retro: affaccio privato su giardini, corti private o altri edifici.

FRONTE CONTINUO (es. Borgo Vicenza):

- Modalità di aggregazione degli edifici: sequenza continua di edifici.
- Rapporto con la strada: affaccio diretto sulla strada di distribuzione anche con la presenza di portici.
- Retro: affaccio privato sui giardini.

Art. 93 - Caratteri tipologici degli edifici

1. Nel centro storico di Cittadella sono riconosciute ed individuate le tipologie edilizie di seguito riportate. Esse rappresentano i caratteri tipologici da conservare ed eventualmente ripristinare negli interventi sugli edifici del centro storico.

CASA GOTICA

- Caratteri distributivi: l'edificio occupa il lotto per tutta la larghezza. La distribuzione verticale avviene da un vano scala posto a metà del corpo di fabbrica, che spesso funge anche da disimpegno ai piani.
- La parte del piano terra verso la strada può avere destinazione commerciale.
- Elementi strutturali: setti portanti in muratura sui lati dell'edificio-lotto; il vano scala è spesso disimpegnato da una propria struttura in setti portanti; i solai sono in legno con orditura parallela alla strada.
- Elementi formali: caratterizzati dalla frequente presenza del portico sulla strada principale e da fori finestra rettangolari con infissi e scuri in legno posti sul lato corto dell'edificio. Spesso si riconosce la presenza di balconi e terrazzini; il prospetto sul retro ha elementi di minor valore.

PALAZZO VENETO

- Caratteri distributivi: l'edificio ha un affaccio diretto su strada. Gli altri lati sono caratterizzato dalla presenza del giardino o comunque di aree private. La pianta è divisa in tre parti (tripartita) perpendicolarmente alla strada. Il vano scala è completamente collocato entro una delle tre parti, più di frequente in una laterale. L'ingresso all'edificio avviene dalla parte centrale.
- Elementi strutturali: lo schema tripartito è riconoscibile anche nella struttura portante. Le murature portanti seguono lo schema distributivo. L'orditura principale dei solai, in legno, è disposta parallelamente alla strada. In alcuni casi parti di solaio, corrispondenti ai vani, ruotano l'orditura a costituire una struttura incrociata.
- Elementi formali: la tripartizione dei prospetti riprende la struttura interna con la parte centrale verso la strada caratterizzata da finestre particolari (bifore o trifore) e da balconi e terrazzini, il tetto, a padiglione, è raccordato alla facciata con cornici e modanature.

Art. 94 – Caratteristiche dell'edificazione

1. Nella nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. la forma dell'edificio dev'essere prevista con aggregazione di volumi parallelepipedi, disposti coerentemente a quelli degli edifici storici della Zona ove si realizza l'intervento, nel rispetto degli allineamenti viari storici e dei volumi previsti dalla cartografia di Piano, o di quelli meglio specificati in sede di Piano urbanistico attuativo;
 - b. le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, sono ammesse solo tegole (coppi) di laterizio, oppure di cemento di uguale colore, e di forma simile a quella dei coppi di laterizio. Nella ZTO A2 al di fuori del vincolo paesaggistico sono ammesse coperture piane purchè in linea con i caratteri tipici delle costruzioni in zona residenziale.
 - c. le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico di metallo inossidabile, possibilmente rame ;
 - d. materiali di finitura esterna possono essere : di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della Zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra. Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, marrone e nero e simili ;
 - e. le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza. E' possibile derogare le indicazioni definite nelle Schede per gli Interventi, al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi, nel rispetto comunque degli elementi formali esistenti;
 - f. sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice;
 - g. non sono ammessi poggiali, terrazze e altre forme di pensiline a sbalzo. Sono consentite terrazze in copertura esclusivamente nella zona A/2;
 - h. particolare attenzione deve essere posta nella formulazione delle cornici di gronda, che devono evitare sporgenze superiori a quelle storiche: cm 30 sul lato della grondaia e cm 10 sui lati laterali, utilizzando aggetti a più corsi di mattoni a vista o intonacati, con sagome armonicamente composte con quelle storiche ;
 - i. recinzioni possono essere previste di :
 - rete plastificata con siepe sempreverde accostata, solo all'interno degli isolati;
 - mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
 - muratura intonacata con lo stesso tipo di finitura dell'edificio cui si riferisce;
 - ringhiera di ferro lavorato o semplice.
2. Nella sistemazione delle aree anche private ma di uso pubblico dovranno essere articolatamente studiati gli elementi dell'arredo urbano.
3. Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordone che ne delimitano i marciapiedi, le alberature, le recinzioni, i tipi di illuminazione pubblica ed i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentiti.
4. Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico che per dimensione, forma, colore e materiale contrastino violentemente con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del Centro Storico.
5. Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie comprese nel perimetro del Centro Storico o tratti della centuriazione romana, l'arredo urbano viene studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico.
6. Particolarmente:

- a. la pavimentazione deve evidenziare percorsi pedonali ed aree non strettamente carrabili con l'uso il più esteso possibile del tipico acciottolato eseguito con sasso di fiume (Brenta) nel modo tradizionale e della trachite.
- b. le cordone dovranno essere di trachite.
- c. le alberature dei principali viali di tipo platanoide e quelle dei parchi e giardini prevalentemente di essenze arboree tipo locale.
- d. le recinzioni di cancellata di ferro, di mattoni a faccia vista, o intonacate con altezze in armonia a quelle delle recinzioni esistenti e se nuove, non superiori ai limiti fissati dal Regolamento Edilizio.
- e. l'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con pali isolati o a mensola dagli edifici, le cui forme e tipo dovranno essere uniche per tutto il Centro Storico, secondo uno specifico progetto approvato dal Comune.
- f. le insegne dovranno essere realizzate tenendo conto della tradizione, evitando grandi superfici luminose e preferendo l'uso di materiali metallici lavorati, dipinti e illuminati in modo indiretto. In ogni caso non si dovranno superare mai dimensioni e proporzioni che a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, contrastino con quelle dell'edificio o della Zona su cui sono applicate.

Art. 95 – Zone A3 – Centro storico nelle frazioni

1. Nella ZTO A3 (centri storici nelle frazioni) sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 – lettere a, b, c e d del DPR n. 380/2001 con intervento edilizio diretto.
2. Qualora gli interventi siano riconducibili a quanto definito dalle lettere e, f dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, si dovrà procedere per mezzo di un PUA.

Art. 96 – Vincoli di facciata

1. Le schede di analisi e di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.
2. Per quanto non evidenziato nelle schede di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

Art. 97 – Aree inedificabili

1. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di piano è:
 - a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali litoidi locali. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in cls..
3. Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni completamente interrato destinate ad autorimesse, purché coperte da decorosa pavimentazione o da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione