

Allegato n. 1 al Verbale di n. 64  
24.6.1984

# COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

PROVINCIA DEL VENETO  
COMITATO TECNICO REGIONALE  
Seduta in data Argomento

*AL COLLETTOR*

13 MAR. 1985 N. 164 -

IL SEGRETARIO  
Rosanna Lorenzato

## VARIANTE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER IL CENTRO STORICO

*[Signature]*  
IL SINDACO



*[Signature]*  
IL SEGRETARIO COMUNALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE DEL VENETO  
Allegato alla deliberazione di  
Giunta Regionale n. 3847  
in data 16 MAR 1985  
DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA

IL COORDINATORE  
*Arch. Camillo Piu*

*[Signature]*  
Seal: SOCIETÀ ARCHITETTI della P.R.V. di PADOVA  
VASCO CAMPORESE  
ARCHITETTO  
n. 75

A CURA DI:  
PROF. VASCO CAMPORESE  
ARCHITETTO E URBANISTA

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA

provincia di PADOVA

Variante n°3 al Piano Regolatore Generale  
per il Centro Storico

Norme tecniche di attuazione



prof. Vasco Camporese architetto e urbanista



TITOLO III - Parte Speciale

NORME PER IL CENTRO STORICO

ART. 29

DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il Piano Regolatore Generale individua nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:1.000 il perimetro del Centro Storico. Tale perimetro comprende le seguenti zone e aree:

- a) - Zona Residenziale del Centro Storico suddivisa nelle Zone A1, A2, A3
- b) - Area per l'istruzione del Centro Storico
- c) - Area per edifici di interesse comune del Centro Storico
- d) - Area a verde pubblico del Centro Storico
- e) - Area per parcheggi del Centro Storico
- f) - Area per parchi e giardini privati del Centro Storico

Nell'ambito delle suddette zone e aree il P.R.G. individua gli edifici esistenti classificandoli in relazione al valore architettonico, tipologico, ambientale e attribuendo alle singole classi specifiche categorie di intervento

La planimetria del P.R.G. in scala 1:1.000 individua inoltre:



2.

- ° piazze pedonali
- ° filari d'alberi
- ° corsi d'acqua

Nell'ambito del Centro Storico, le norme del titolo III prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio eventualmente in contrasto.



ART. 30 - DEFINIZIONI - classe degli edifici e  
categorie d'intervento

Il P.R.G. indica nella planimetria in scala 1:1.000  
la classificazione degli edifici e definisce le se  
guenti categorie di intervento sulla base dei valo  
ri architettonici, tipologici e ambientali.

1. Classificazione degli edifici

CLASSE A - Edifici di interesse architettonico,  
tipologico, ambientale

CLASSE B - Edifici di interesse tipologico, am  
bientale

CLASSE C - Edifici di interesse ambientale

CLASSE D - Edifici a tipologia industriale

CLASSE E - Edifici privi di interesse archit  
tonico, tipologico, ambientale

2. Definizione delle categorie di intervento per  
le classi A), B), C)

Le categorie di intervento sotto specificate  
hanno lo scopo di tutelare i valori culturali  
degli edifici assicurandone la funzionalità  
nel rispetto dei valori architettonici, tipo-  
logici e ambientali.



Categoria 1) - Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Categoria 2) - Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi non devono compromettere gli elementi di valore architettonico, tipologico, ambientale, che vanno invece tutelati. La sostituzione di parti anche strutturali degli edifici è limitata agli elementi fatiscenti e irrecuperabili.

Categoria 3) - Restauro e risanamento conservativo

Riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi devono tendere al ripristino



dei valori culturali dell'edificio, conservando gli elementi di interesse architettonico, tipologico, ambientale.

L'inserimento di nuovi elementi deve essere eseguito nel rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio e dei valori ambientali.

#### Categoria 4) - Parziale ristrutturazione edilizia

Riguarda gli interventi volti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, allo scopo di assicurare la funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri tipologici ancora riconoscibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione o la modifica di elementi privi di valore architettonico, nonché l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

- a - conservazione delle murature esterne di documentato valore ambientale con l'eventuale ripristino delle aperture originarie.
- b - conservazione degli elementi di accertato interesse tipologico e/o architettonico, quali l'impianto strutturale, coperture, collegamenti orizzontali e verticali, ecc.
- c - conservazione degli elementi di accertato interesse architettonico o ambientale, quali fontane, muri, edicole, spazi scoperti che concorrono a caratterizzare l'edificio, ecc.
- d - collegamento di corpi di fabbrica contigui, se risulta necessario per dimostrare esigenze di funzionalità.

Fermi restando i criteri sopra indicati, gli interventi di parziale ristrutturazione edilizia, quali: inserimento di nuove coperture, finiture



esterne, spostamento di strutture orizzontali e verticali, modifica delle coperture, inserimento di murature interne e impianti, scale, ecc., devono rispettare i caratteri dell'edificio e dell'ambiente anche nell'uso di materiali.

#### Categoria 5) - Ristrutturazione edilizia

Riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione, la eliminazione, la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti della morfologia originaria interni o esterni all'edificio, o particolarità dimensionali od architettoniche quali: portici, allineamenti, profili in pietra, aggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

### 3 - Definizione delle categorie di intervento per le classi D), E).

Gli interventi sono così definiti:

categoria a) - Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



categoria b) - Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

categoria c) - Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

categoria d) - Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

categoria e) - Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



## ART. 31

INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI

Per ogni classe di edifici sono consentite le categorie di intervento sotto specificate. Ferma restando la classificazione degli edifici, le categorie di intervento possono essere ulteriormente precisate o modificate facendo corrispondere alle classi di edifici categorie di intervento diverse da quelle assegnate; tale precisazione è possibile solo sulla base di una più approfondita analisi dei valori culturali, da valutare in sede di concessione edilizia.

1) - Interventi negli edifici delle classi A),B),C)

Con riferimento alla classificazione degli edifici di cui al precedente articolo 30, per ciascuna classe sono consentite le seguenti categorie di intervento:

CLASSE A: cat. 1) manutenzione ordinaria  
cat. 2) manutenzione straordinaria  
cat. 3) restauro e risanamento conservativo



CLASSE B: cat. 1) manutenzione ordinaria  
cat. 2) manutenzione straordinaria  
cat. 3) restauro e risanamento conser\_vativo  
cat. 4) parziale ristrutturazione edi\_lizia

CLASSE C: cat. 1) manutenzione ordinaria  
cat. 2) manutenzione straordinaria  
cat. 3) restauro e risanamento conser\_vativo  
cat. 4) parziale ristrutturazione edi\_lizia  
cat. 5) ristrutturazione edilizia

In sede di strumento urbanistico attua\_tivo sono consentite modifiche della superficie utile e del volume edilizio esistenti, nel rispetto della densità territoriale di zona.

2) - Interventi negli edifici della classe D)

In assenza di strumento urbanistico attuativo, sono consentiti solo gli interventi di manuten\_zione ordinaria e straordinaria. Ogni altro in\_tervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo che potrà preve\_dere anche la ristrutturazione urbanistica degli



immobili al fine di giungere alla ridefinizione del tessuto urbano esistente nel rispetto dei valori ambientali del Centro Storico e delle norme specifiche di zona.

3) - Interventi negli edifici della classe E)

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a - manutenzione ordinaria
- b - manutenzione straordinaria
- c - restauro e risanamento conservativo
- d - ristrutturazione edilizia

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e, a mezzo di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle norme specifiche di zona.



ART. 32

NORME PER LA ZONA RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO

1 - Zonizzazione

La zona residenziale del Centro Storico è così suddivisa:

ZONA "A1": comprendente il complesso monumentale formato dalla villa Camerini e dagli edifici prospettanti la piazza Paolo Camerini.

ZONA "A2": comprendente alcuni edifici prospettanti l'asse di penetrazione alla piazza Paolo Camerini, nonché l'edilizia minore di notevole interesse tipologico e ambientale.

ZONA "A3": comprendente le aree edificate con tipologia industriale, nonché le aree con edilizia di scarso interesse architettonico e tipologico.

La zona A3 è suddivisa nelle sub zone A3.1, A3.2, A3.3.



## II. Destinazioni d'uso

Nella Zona Residenziale del Centro Storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- le destinazioni indicate nel precedente art. 9, con esclusione di magazzini e depositi;
- le destinazioni che, a giudizio del Comune, saranno ritenute compatibili con il carattere del centro storico
- le destinazioni originarie e attuali limitatamente alle classi di edifici A,B,C.

E' consentito l'uso residenziale di soffitte e sottotetti purché ciò non comporti la modifica della sagoma del tetto.

## III. Norme specifiche di zona

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, parziale ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia, sono disciplinati dal precedente art. 31.



Gli interventi di demolizione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono rispettare le seguenti disposizioni di zona:

ZONA A1: sono consentiti solo interventi di ricostruzione delle parti prive di interesse architettonico, tipologico e ambientale nel rispetto delle seguenti norme:

- volume edilizio non superiore a quello preesistente
- altezza degli edifici non maggiore a quella dell'edificio preesistente e comunque in relazione a quella degli edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale
- distacchi dagli spazi pubblici, dai confini e tra fabbricati, non minori a quelli preesistenti.

Sono inoltre consentiti interventi di demolizione degli elementi contrastanti con i valori da tutelare.

ZONA A2: sono consentiti interventi di:

- 1) ricostruzione delle parti prive di interesse architettonico, tipologico e ambientale nel rispetto delle seguenti norme:



14.

- volume edilizio non superiore a quello preesistente
- altezza degli edifici non maggiore a quella dell'edificio preesistente e comunque in relazione a quella degli edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale
- distacchi dagli spazi pubblici, dai confini e tra fabbricati non minori a quelli preesistenti.

2) Demolizione degli elementi contrastanti con i valori da tutelare

3) ampliamento, a mezzo di strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale della zona definita nella planimetria del P.R.G. in scala 1:1.000, non maggiore a 2,5 mc/mq;
- altezza degli edifici definita dallo strumento attuativo in relazione a quelle degli edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale;
- distacchi dagli spazi pubblici, dai confini e tra fabbricati, come definito dallo strumento urbanistico attuativo.



ZONA A3: La zona A3 è articolata nelle sub zone A3.1, A3.2, A3.3

Sono consentiti interventi di demolizione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, a mezzo di strumenti urbanistici attuativi il cui ambito viene definito dal Programma Pluriennale di Attuazione o mediante delibera del Consiglio Comunale.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi devono essere rispettate le seguenti norme:

- 1 - densità territoriale delle zone definite nella planimetria del P.R.G. in scala 1:1.000 non superiori a:
  - 2,5 mc/mq nelle sub-zone A3.1, A3.2
  - 2,8 mc/mq nella sub-zona A3.3
- 2 - destinazione d'uso residenziale non inferiore al 50% del volume complessivo nelle sub-zone A3.2, A3.3
- 3 - altezza degli edifici non maggiore a:
  - m. 7 nella sub-zona A3.1
  - m. 11 nelle sub-zone A3.2, A3.3
- 4 - servizi nelle seguenti quantità minime computando anche i servizi indicati nella planimetria del P.R.G.:



- a) destinazione residenziale: verde pubblico 9 mq/ab  
parcheggi 2,5 mq/ab
- b) destinazione commerciale, direzionale: 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq per parcheggi e la rimanente parte per verde pubblico, piazze attrezzate, spazi per attività collettive; i parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

Le quantità minime prescritte devono essere previste nell'ambito dei singoli strumenti attuativi e possono essere assicurate mediante vincolo di destinazione di:

- ° aree pubbliche o aree private di uso pubblico
- ° aree private destinate a parcheggio fino al 40% del fabbisogno di parcheggi

Gli strumenti urbanistici attuativi definiscono, oltre ai contenuti di legge:

- i distacchi degli edifici dagli spazi pubblici, dai confini e tra fabbricati;
- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo;
- le caratteristiche planivolumetriche con particolare riferimento ai valori culturali del centro storico



## ART. 33

DISPOSIZIONI GENERALI

Per le classi A), B), C) allo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa per le sole residenze, un'altezza media di 2.40 m. dei vani abitabili. In caso non sia raggiungibile tale altezza, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali, eccezione fatta per i locali abitati.

I vani adibiti a nuove attività collettive dovranno avere un'altezza interna di almeno m. 3.00, mentre per i vani adibiti a nuovi esercizi pubblici e a nuove attività commerciali, l'altezza minima è di m. 2.70.

Le attività collettive e commerciali esistenti, che permangono negli stessi locali, potranno continuare a svolgere la loro attività anche se i vani occupati hanno altezze inferiori a quelle sopra definite.

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può imporre la eliminazione delle strutture edilizie di epoca recente in contrasto con i valori dell'edificio.



Per la tutela degli spazi scoperti il Sindaco può prescrivere, in sede di concessione edilizia, la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio e il recupero degli elementi di interesse storico, artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

La facoltà di trattare il terreno naturale con pavimentazioni impermeabili è limitata agli spazi necessari per gli accessi viari, piazze, parcheggi; il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di salvaguardia ambientale.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine il nuovo fabbricato potrà sorgere a confine per la parte in aderenza, salvi i diritti preconstituiti e il rispetto dei valori culturali e ambientali.

Sono fatte salve le norme che subordinano il rilascio della concessione edilizia al parere favorevole delle Soprintendenze competenti e/o dell'ufficio regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Al rispetto delle norme per la zona residenziale del Centro Storico sono tenuti anche gli interventi sugli immobili destinati a servizi pubblici.



Documentazione richiesta

Al fine di tutelare e salvaguardare i valori storici, architettonici ed ambientali degli edifici e degli spazi esterni, le domande di autorizzazione ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e le domande di concessione edilizia devono documentare:

- a) - per gli edifici, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, l'eventuale analisi storiografica <sup>fornire</sup> nonché una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione.
- b) - per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di richiedere una più approfondita documentazione degli stati di fatto, anche a mezzo di sondaggi, prelievo di materiali ecc., al fine di approfondire la conoscenza del valore culturale dell'edificio e dell'ambiente esterno.



## ART. 34

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DEL CENTRO STORICO

Comprendono i seguenti servizi pubblici residenziali: istruzione, verde pubblico, edifici di interesse comune, parcheggi.

Per le attrezzature pubbliche esistenti valgono le disposizioni dell'art. 31, in relazione alle classi di edifici, e le norme della Zona A2 di cui all'art. 32.

Valgono inoltre le seguenti norme:

a) area per l'istruzione del Centro Storico

In tale area sono consentiti i seguenti servizi: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

b) area a verde pubblico del Centro Storico

L'area deve essere sistemata a parco e/o giardino, eventualmente attrezzati per il gioco e lo svago.

Negli edifici esistenti sono consentiti, solo per utilizzazioni pubbliche, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e parziale ristrutturazione edilizia.



c) area per edifici di interesse comune

Comprendono le seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, ecc.

d) area per parcheggi del Centro Storico

Le aree indicate nella planimetria del P.R.G. sono destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico, da realizzare a livello stradale. L'area destinata a parcheggio nella piazza Paolo Camerini deve essere successivamente definita a mezzo di progetto di dettaglio che deve prevedere la sistemazione complessiva della piazza individuando le aree da destinare alla pedonalità, da riservare al parcheggio nonché gli elementi di arredo urbano.



ART. 35

AREE PER PARCHI E GIARDINI PRIVATI DEL CENTRO STORICO

Le aree devono essere sistemate a giardino o a parco alberato.

Le piante d'alto fusto devono essere conservate, salvo il rinnovo di quelle deperienti.

Non sono ammesse nuove costruzioni. Per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 36

PIAZZE PEDONALI E FILARI DI ALBERI

Le piazze pedonali previste dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici attuativi devono essere sistemate con apposita pavimentazione e con elementi di arredo urbano (illuminazione, panchine, insegne, segnaletica, ecc.) adeguati all'ambiente del centro storico.

I filari di alberi, rappresentati nella planimetria del P.R.G. in scala 1:1.000, hanno valore indicativo dei criteri da seguire nelle sistemazioni delle aree.

