COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

PIANO PARTICOLAREGGIATO

della zona agricola E2 di tutela

Norme Tecniche di Attuazione

IL SINDACO

Marcello Volpato

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Tiziano Tessaro

IL PROGETTISTA

Arch. Roberto Cavallin

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA
ROBERTO CAVALLIN
n° 914

CAVALLIN ASSOCIATI - STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA ARCH. ROBERTO CAVALLIN & ARCH. RENATO CAVALLIN

Indice

TITOLO I° 1

DISPOSIZIONI GENERALI 1

ART. 1 FINALITÀ, OBIETTIVI, CRITERI DEL PP 1
ART. 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 1
ART. 3 INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI DEL PP 2
ART. 4 ATTUAZIONE DEL PP 2
ART. 5 NORME GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA 2
ART. 6 CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI 3
ART. 7 GRADO DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PP 4

TITOLO II° 4

DESTINAZIONE DELLE AREE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI FUNZIONALI 4

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE 4
ART. 9 AREE EDIFICATE DISCIPLINATE DA SCHEDE NORMATIVE 5
ART. 10 PARCO NATURALISTICO 6
ART. 11 FASCE BOSCATE 7
ART. 12 AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA 7
ART. 13 VIABILITA' 7
ART. 14 ATTIVITÀ ESISTENTI (VARIANTE AL PRG - ART. 30 L.R. N°61/85) 7

TITOLO III° 8

NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE 8

ART. 15 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI 8
ART. 16 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO 8
ART. 17 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI SECONDO IL VALORE STORICO 11
ART. 18 NORME PER GLI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE. 11
ART. 19 NORME TRANSITORIE 13

TITOLO IV° 13

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE 13

ART. 20 RINATURALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE FLUVIALE 13

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 FINALITÀ, OBIETTIVI, CRITERI DEL PP

1. Le finalità del PP, illustrate nella Relazione consistono, essenzialmente, nella riqualificazione paesaggistica e ambientale di una parte del territorio comunale contermine al fiume Muson Vecchio e nella tutela delle sue risorse perseguita anche attraverso il recupero e il riuso di aree già edificate, al fine di contenere al minimo il consumo di territorio. La Relazione costituisce strumento interpretativo di riferimento per l'applicazione delle presenti norme.
2. Il PP è stato redatto in conformità alla legislazione statale e regionale vigente, secondo gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.
3. Il PP fa riferimento e riprende i contenuti del Progetto di Salvaguardia e Valorizzazione dell'Area Naturalistica e Paesaggistica del Muson Vecchio, redatto dalla Provincia di Padova (Dicembre 1995) per i Comuni di Loreggia, Camposampiero, Massanzago e Borgoricco.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Sono elaborati costitutivi del PP:

Elaborati di analisi:

Tav. 1 - perimetrazione dell'ambito di intervento del P.P.

Tav. 2 - mappe e iconografie storiche

Tav. 3 - tracciati di permanenza del paesaggio storico

Tav. 4 - rete viaria e idrografica esistente

Tav. 5 - rilievo fotografico dello stato di fatto

Elaborati di progetto:

Tav. 6 - sistemazione urbanistica e ambiti funzionali

Tav. 7 - schede normative

Tav. 8 - rete viaria e percorsi - sezioni tipo

Tav. 9 - sistemazione ambientale – planimetria d'insieme

Tav. 10 - sistemazione ambientale – abaco degli interventi

Tav. 11 - servizi e reti tecnologiche

Tav. 12 - planimetria catastale - elenco delle proprietà

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 3 INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI DEL PP

1. Nel caso di disposizioni contraddittorie tra elaborati prevalgono, nell'ordine, le presenti norme, le schede normative, le tavole grafiche.
2. Nelle rappresentazioni grafiche prevale l'indicazione delle tavole di maggior dettaglio.
3. In sede di attuazione del Piano, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni del Piano.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PP

1. Il PP si attua mediante:
   a) concessioni e autorizzazioni edilizie
   b) progetti di opere pubbliche
2. L'attuazione avviene nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione e, per quanto non specificato nelle stesse, in conformità delle Norme di Attuazione del PRG.

ART. 5 NORME GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

1. Il PP persegue l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio mediante:
   a) la conservazione delle specie arboree di pregio;
   b) la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, siepi campestri, filari, gruppi arborei, piantate, carrarecce, ecc.);
   c) l'obbligo, nei casi di interventi edilizi, di predisporre un progetto specifico di sistemazione delle aree di pertinenza che valorizzi le sistemazioni a verde;
   d) la creazione di viali alberati d'accesso;
   e) la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e di 1 gruppo di arbusti (utilizzando essenze locali o essenze naturalizzate specifiche della zona) ogni 100 mq. di area di pertinenza del fabbricato. La messa in opera può avvenire anche in aree esterne a quella dell'intervento, privilegiando la formazione di corridoi ecologici (siepi campestri), l'ampliamento o la costituzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde dei corsi d'acqua, ecc.;

f) per gli edifici posti in prossimità di strade, la creazione di barriere di verde, disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;

g) nelle aree in cui insistono attività produttive, la realizzazione di fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità, costituite da doppi filari di alberature di medio e alto fusto scelte tra le specie arboree locali , disposte in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

2. Le nuove recinzioni alle proprietà sono ammesse esclusivamente negli ambiti delle aree edificate disciplinate dalle schede normative. Esse potranno essere costituite da siepi vive con eventuale rete metallica, o cancellata nel tratto fronte strada, con zoccolo totalmente interrato, fatte salve le strutture di ingresso alle aree edificate che potranno prevedere limitate parti in muratura per il sostegno dei cancelli e per l'alloggiamento dei contatori dei pubblici servizi.

3. In occasione di interventi edilizi sui fabbricati, verrà comunque prescritta la mascheratura con siepi vive delle recinzioni esistenti non conformi alle tipologie previste dal PP. Quando la proprietà del terreno è la medesima su entrambi i lati della recinzione, è prescritto il posizionamento delle siepi di mascheramento sul lato verso la campagna.

4. A tutela della conformazione attuale del suolo e del paesaggio, sono vietati movimenti di terra, livellamenti, riporti di terreno, chiusura o aratura delle carrarecce, rimozione delle siepi campestri e qualsiasi attività di trasformazione del suolo eccedente le usuali coltivazioni agricole o le sistemazioni idrauliche eseguite dagli Enti competenti.

ART. 6 CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi edilizi devono avvenire:

   a) nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

   b) con esclusione di tipologie edilizie e di caratteri strutturali estranei all'ambiente rurale;

   c) nel rispetto della configurazione del piano di campagna e della rete stradale esistente, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;

   d) nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

   e) sulla base dei seguenti criteri:

      1) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali, murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;

      2) scale disposte all'interno dell'edificio;

      3) esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro;

      4) distinzione, nella composizione dei prospetti e della partizione interna, delle diverse destinazioni d'uso dello stesso edificio.

2. Le domande di Concessione Edilizia devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione nel rispetto delle norme generali indicate al precedente art. 5.

ART. 7 GRADO DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PP

1. Gli elaborati del PP contengono previsioni aventi il seguente grado di efficacia:
   a) Hanno valore prescrittivo: l'indicazione degli edifici da demolire, il limite di massimo inviluppo edificabile, l'altezza massima degli edifici, i distacchi minimi, gli allineamenti degli edifici, il grado di tutela, la destinazione d'uso, il numero degli accessi carrai, le prescrizioni particolari riportate nell'apposito riquadro delle schede normative;
   b) Hanno valore indicativo dei criteri da seguire nella progettazione degli interventi: la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati e le altre previsioni non prescrittive.

TITOLO II°

DESTINAZIONE DELLE AREE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI FUNZIONALI

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E AMBITI FUNZIONALI

2. Il PP comprende parti delle seguenti Zone Territoriali Omogenee definite dal PRG:
   a) zona residenziale edificata esterna ai centri urbani C1.1
   b) sottozona agricola E2
   c) sottozona agricola E2 di tutela ambientale
   d) sottozona agricola E3
   e) zona a verde pubblico FS
   f) zona a verde privato VP
   g) zona per servizi privati FL (aviosuperfice)
3. Il PP prevede le seguenti utilizzazioni delle aree, suddivise secondo ambiti funzionali:
   a) aree edificate disciplinate da schede normative
   b) parco naturalistico
   c) fasce boscate
   d) aree destinate alla produzione agricola
   e) viabilità e parcheggi
4. Ogni area è computabile ai fini edificatori secondo la potenzialità, eventualmente prevista dal PRG, per la rispettiva Zona Territoriale Omogenea di appartenenza.

5. L'edificazione, all'interno dell'ambito d'intervento del PP, è consentita nei limiti e con le prescrizioni stabilite dalle schede normative, fatte salve le previsioni di edificazione puntuale sulle ZTO C1.1 indicate dal PRG.

ART. 9 AREE EDIFICATE DISCIPLINATE DA SCHEDE NORMATIVE

1. LIMITI DI DISTANZA

   In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le distanze dai confini di proprietà, dalle aree pubbliche e dai fabbricati previste dal vigente PRG, salvo diverse indicazioni puntuali contenute nelle schede normative.

2. ALLINEAMENTI

   Le schede normative prevedono allineamenti per gli edifici, ai quali i proprietari delle aree dovranno conformarsi in occasione di interventi edilizi sui fabbricati, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. FABBRICATI DA DEMOLIRE

   Per gli edifici che il PP prevede di demolire sono consentiti, fino all'attuazione del piano stesso, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche della destinazione d'uso.

4. PARAMETRI URBANISTICI

   Il PP utilizza come parametro urbanistico quantitativo la Superficie Lorda di Pavimento così definita: la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, compresi i portici, esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, le rampe e i pianerottoli dei vani scala.

   Le schede normative indicano le quantità, espresse in termini di SLP, che il PP prevede di confermare, demolire o costruire. Le superfici dei fabbricati esistenti hanno valore indicativo e vanno precisate in sede di esame dei progetti edilizi mentre le superfici da costruire hanno valore prescrittivo.

5. DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

   Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le singole ZTO dal PRG nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative del PP, con l'esclusione in ogni caso degli allevamenti zootecnici intensivi e delle attività agroindustriali. Per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale vale quanto disposto dal successivo art. 18.

6. PRESCRIZIONI

- Le prescrizioni sui fabbricati contenute nelle schede normative (parti edificate da demolire, allineamenti, ecc.) vanno adempiute in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento, costruzione o ricostruzione di volumi.
- Le prescrizioni sulle recinzioni (riallineamento recinzione) vanno adempiute in occasione di interventi di modifica o di costruzione delle recinzioni.
- Le prescrizioni sulle sistemazioni delle aree scoperte (messa a dimora di filari di alberi, siepi campestri, ecc.) vanno adempiute in occasione di interventi di trasformazione edilizia esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati documentino, anche fotograficamente, le alberature d'alto fusto presenti nei terreni in proprietà, le siepi campestri, le piantate e ogni altro elemento significativo del paesaggio agrario.

7. PREMIO INCENTIVANTE RESIDENZIALE

Al Fine di incentivare una elevata qualità costruttiva e la riqualificazione ambientale, sono stabiliti degli incrementi in termini di SLP ai quali il privato può accedere qualora applichi al progetto, oltre alle prescrizioni obbligatorie contenute nelle schede normative relative alla sistemazione delle aree scoperte, almeno una condizione a scelta tra quelle sotto indicate, con il limite massimo di SLP indicato nelle schede normative e si impegni a mantenere le siepi campestri e i boschetti esistenti nei terreni di sua proprietà interni all'ambito del PP.

a) introduzione di siepi o bande boscate **9 mq = 1 mq**

lunghezza minima: 150 ml se siepe singola con fascia di rispetto inerbita (larghezza tot. m.3)

100 ml se siepe doppia a bordo fosso con fascia di rispetto inerbita (larghezza tot. m. 2+2)

b) introduzione di boschetti **9 mq = 1 mq**

superficie minima: 300 mq.

c) rimozione di recinzione in muratura **1 ml = 1 mq**

lunghezza minina: 30 ml (o tutta l'esistente se di lunghezza inferiore)

d) cessione gratuita di aree o costituzione servitù di uso pubblico **1 mq = 1 mq**

superficie minina: 50 mq

il rispetto delle condizioni stabilite per accedere al premio incentivante residenziale verrà verificato, dagli uffici comunali preposti, al momento del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità e comunque entro sei mesi dalla scadenza di validità della concessione edilizia.

ART. 10 PARCO NATURALISTICO

1. La sistemazione del parco naturalistico dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
   a) tutelare le caratteristiche naturali e paesaggistiche presenti nell'area;
   b) pervenire alla ricostruzione di un ambiente idoneo alla conservazione delle specie animali e vegetali nonchè all'incremento della biodiversità;

c) garantire una corretta fruizione didattica e ricreativa compatibile, attraverso la realizzazione di idonei percorsi;

2. Non è ammessa la costruzione di edifici, salvo l'installazione di strutture di servizio quali capanni di osservazione degli animali, passerelle pedonali e ciclabili, piazzole di sosta, attracchi per natanti privi di motore e qualsiasi altra struttura idonea a favorire l'uso pubblico del parco, che possa essere facilmente amovibile e costruita con materiali naturali.

ART. 11 FASCE BOSCATE

1. Le fasce boscate sono destinate a prato stabile e rimboschimento.
2. Per motivi paesaggistici, di fruibilità e di gestione i tratti dove operare la naturalizzazione e il rimboschimento con vegetazione arboreo – arbustiva dovranno alternarsi a tratti lasciati a prato in modo da permettere l'accesso per le periodiche manutenzioni e per consentire la visibilità delle sistemazioni ambientali.
3. Le piantagioni arboree andranno infittite nelle concavità delle sponde con l'impiego di piante di alto fusto che contribuiscono a ridurre la monotonia del paesaggio.

ART. 12 AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

1. Queste aree sono destinate all'uso agricolo. Dovrà essere incentivato il passaggio da una agricoltura intensiva ad una agricoltura di tipo estensivo, sfruttando i regolamenti CEE, che incentivano l'arboricoltura da legno, la realizzazione e il ripristino delle siepi campestri, la coltivazione biologica.
2. Le sistemazioni agrarie estensive dovranno privilegiare la tessitura a campo chiuso, con prati orlati da siepi.

ART. 13 VIABILITA'

1. I percorsi ciclo - pedonali a margine delle vie Albarella e Cime dovranno essere realizzati in sede propria, distinti dal traffico veicolare da apposite separazioni costituite da elementi naturali (siepi, alberature staccionate).
2. I percorsi non motorizzati sulle strade arginali all'interno delle fasce boscate e del parco naturalistico dovranno essere realizzati in terra battuta o con materiali naturali (ghiaia o granulati di roccia) e opportunamente attrezzati di segnaletica ed elementi di arredo per la loro migliore fruibilità (piazzole di sosta con panche, raccolta rifiuti, erogazione di acqua potabile, ecc.).

ART. 14 ATTIVITÀ ESISTENTI (VARIANTE AL PRG - ART. 30 L.R. N°61/85)

1. Sono consentiti gli interventi previsti nel PRG compresi gli ampliamenti disciplinati dalle schede di intervento, approvate ai sensi art. 30 L.R. n° 61/85, qualora confermate nelle planimetrie del P.P.
2. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito, la configurazione del suolo esistente.

3. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere la messa a dimora di doppi filari di alberature di medio e alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

TITOLO III°

NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE

ART. 15 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dal PRG per ogni singola ZTO, salvo diversa previsione contenuta nelle schede normative del PP.
2. Per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale valgono le disposizioni di cui ai successivi artt. 16, 17 e 18.

ART. 16 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/78.
2. Sono da comprendere in tali definizioni le seguenti categorie di intervento:
   a) **restauro scientifico**
   b) **restauro e risanamento conservativo tipo A) e tipo B);**
   c) **ripristino tipologico.**
3. RESTAURO SCIENTIFICO

   Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.

   Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

   Il tipo di intervento prevede:

   a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

3) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

4) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

5) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

1) murature portanti sia interne che esterne;

2) solai e volte;

3) scale;

4) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

a) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni, sui quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

b) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
   - il restauro e il ripristino dei fronti esterni sui quali sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
   - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio:
3) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo:
4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

5. RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

   1) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

   2) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

   3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

   Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

ART. 17 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI SECONDO IL VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

1. Il Piano Particolareggiato sottopone a tutela tutti gli edifici e i manufatti che, a prescindere dalla specifica qualità architettonica, presentano ancora i caratteri tipici della tradizione locale.
2. Sono quindi individuati, in relazione ai valori storici, architettonici e ambientali, che il P.P. intende salvaguardare, edifici di impianto rurale in cui si sono mantenuti i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale e i manufatti da sottoporre a particolari forme di tutela, che possono comprendere gli immobili contigui anche se privi di valore.

ART. 18 NORME PER GLI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE.

1. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati, come prevista al successivo punto 9, devono essere redatti come disposto dalle seguenti norme:
2. Destinazioni d'uso:

   Sono consentite, oltre alle destinazioni previste per la zona agricola, le seguenti utilizzazioni: residenze, pubblici esercizi, negozi, artigianato di servizio o artistico, attività culturali, sociali e ricreative. Le varie utilizzazioni dovranno comunque essere compatibili con i valori da tutelare.

3. Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

   Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del PP in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela 1, 2, 3, 4 con le relative modalità di intervento.

   L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PP, in tal caso sono consentite modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

4. GRADO DI TUTELA "1"

   Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale.

   Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate dal precedente art. 16;

   Per gli interventi su edifici o manufatti con grado di tutela "1", qualora non vincolati ai sensi della L.1089/39, è prevista l'obbligatorietà del parere, a titolo consultivo, della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto.

5. GRADO DI TUTELA "2"

   Riguarda edifici e manufatti il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e permette il suo completo recupero.

   Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo tipo A, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate dal precedente art. 16;

6. GRADO DI TUTELA "3"

   Riguarda gli edifici e i manufatti in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

   Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo tipo B, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate dal precedente art.16;

7. GRADO DI TUTELA "4"

   Riguarda gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti che non rientrano nelle categorie con grado di tutela più elevato e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

   Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ripristino tipologico, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate dal precedente art. 16, nonché limitati interventi di ricostruzione delle parti prive di valore culturale e di ampliamento dell'edificio, secondo le quantità definite nelle schede progettuali, purché gli interventi siano finalizzati al ripristino tipologico e alla riqualificazione architettonica e ambientale.

8. In sede di autorizzazione o concessione edilizia, il Capo Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Integrata, prescrive la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

9. Analisi filologica

   L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

   a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;

   b) lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;

c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato plani - altimetrico del suolo, il rilievo delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

d) ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

ART. 19 NORME TRANSITORIE

1. Rimangono valide le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del PP fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, mentre dall'entrata in vigore del PP decadono quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni, o del termine espressamente previsto nella concessione o autorizzazione, dalla data del loro inizio.
2. Per gli edifici che il PP prevede di demolire, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche delle utilizzazioni in atto.

TITOLO IV°

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE

ART. 20 RINATURALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE FLUVIALE

1. Per rinaturalizzazione di un ambiente fluviale si intende: *"la rentroduzione, in un ambiente artificializzato, di quegli elementi morfologici caratteristici degli ambienti fluviali naturali che rivestono una fondamentale importanza nella funzionalità dell'ecosistema fluviale quali, ad esempio, la sinuosità del tracciato, i raschi, le buche, le barre, le calme, le aree di espansione delle acque, la vegetazione riparia.*
2. Gli interventi di rinaturalizzazione dell'ambiente fluviale dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni di:

   a) **Manuale tecnico di ingegneria naturalistica**, edito dalle regioni Veneto ed Emilia Romagna;
   b) **Gestione idraulica e naturalistica dei corsi d'acqua**, atti del convegno organizzato dalla Provincia di Padova, Assessorato alla Pesca.
   c) **Progetto di Salvaguardia e Valorizzazione dell'Area Naturalistica e Paesaggistica del Muson Vecchio**, predisposto dalla Provincia di Padova per i Comuni di Loreggia, Camposampiero, Massanzago e Borgoricco.