



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
CENTRO STORICO**

Approvate con D.G.R.V 603/85, recepite nella Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. 3233/94, come modificate dalla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico di cui alla D.G.R.V n°523 /2000.

ART. 1 - Definizione dell'intervento

La presente variante di P.R.G. del Centro Storico, così come delimitato nella tav. 1P, abroga ogni precedente strumento urbanistico comunale, approvato od adottato, in contrasto con la presente normativa.

Gli elaborati grafici di riferimento sono quelli di seguito riportati, a parziale modifica di quelli approvati con Del. G.R. 603/1985:

Tav. n. 1P Perimetro del Centro Storico;

Tav. n. 3P Categorie d'intervento;

Tav. n. 4P Individuazione delle strade di valore ambientale e delle zone pedonali;

Tav. n. 5P Individuazione delle zone ambientali omogenee;

Tav. n. 6P Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare servizi collettivi

Il testo normativo di seguito riportato sostituisce i corrispondenti articoli delle N.T.A. della Variante al Centro Storico.

ART. 2 - Definizione del perimetro del Centro Storico.

Il territorio delimitato dal perimetro individuato nella tav. n. 1P è classificato, ai sensi del D.M. n° 1444 del 02.04.1968, e degli artt. 24, 28 e 29 della L.R. n° 61/1985, zona omogenea di tipo A (Centro Storico) .

ART. 3 - Modalità di attuazione degli interventi nel Centro Storico.

Il Piano Regolatore Generale nel Centro Storico si attua nelle seguenti modalità attuative:

1) Strumenti urbanistici attuativi:

a) Piano Particolareggiato (P.P.);

b) Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.) ;

c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

2) Interventi diretti-:

a) comunicazione D.I.A. L. 662/96;

b) autorizzazione edilizia

c) Concessione edilizia.

ART. 4 - Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 61/1985, è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di zone territoriali omogenee.

I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli artt. 57, 58 e 59 della L.R. n. 61/85. Allo scopo di consentire una sollecita operatività e per quanto non in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione in comparti ai sensi della legge Regionale 61/85.

ART. 5 - Piano di Recupero.

Piano di Recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457 ed art. 15 L.R. n° 61/1985, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone degradate sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa Privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto e presentato dal Comune in seguito a mancato accordo tra soggetti interessati ai sensi della L. 61/85.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività e per quanto non in contrasto con la presente normativa è possibile prevedere una suddivisione in comparti ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42 e dell'art. 62 Legge Regionale 61/85.

ART. 6 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è quello di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art.25 della legge 22.10.1971 n. 865.

ART. 7 - Comparto.

Il Comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare e costituenti insieme unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

Qualora si tratti invece di ordinaria manutenzione, soggetta ad autorizzazione, questa potrà

riguardare in ogni caso anche una singola unita immobiliare.

La delimitazione del Comparto verrà effettuata nei modi e tempi previsti dall'art. 62 Legge Regionale 61/85.

ART. 8 - Concessione e Autorizzazione.

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel Centro Storico è soggetta al rilascio di una concessione.-

L'ordinaria e la straordinaria manutenzione sono soggette alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in conformità alla Legge 662/96, e, ad autorizzazione, salvo che nelle categorie 1 e 2, così come definite agli artt. 13 e 14 della presente normativa, per le quali è richiesta la concessione; l'intervento comportante lavori, non compresi nella ordinaria e straordinaria manutenzione, è soggetto a concessione.

ART. 9 - Definizioni generali.

1) Per parti esterne - Si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.

2) Per copertura - Si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini etc.

3) Per elementi strutturali portanti - Si intendono le strutture verticali sia interne che esterne con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali o solai.

4) Tipologia edilizia - Si intende l'organizzazione e la distribuzione dei singoli alloggi all'interno dell'edificio prendendo come fondamentali indicatori le posizioni delle scale e degli accessi e la configurazione che assumono le singole unità edilizie nelle aggregazioni con le altre.

5) Per superfetazioni - Si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico ed in particolare ogni manufatto, sia a carattere precario sia non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario, che ne pregiudichino il decoro; in particolare:

-corpi aggettanti ai vari piani;

-corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (giardini, corti, cortili, chiostrine e terrazze, ballatoi, pianerottoli).

6) Per collegamenti verticali - Si intendono i vani ascensore, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.

7) Impianto volumetrico - E' la conformazione esterna di ciascun edificio (involuppo) individuata dalle sue dimensioni totali o parziali in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli edifici circostanti.

8) Impianto distributivo - E' costituito dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e dall'insieme degli spazi da questi definiti.

9) Involucro esterno - E' costituito dalle superfici e parti dell'edificio a contatto con lo esterno: facciate, portici, androni, logge, cortili, scale esterne, coperture.

10) Allineamento orizzontale - E' la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio o di una nuova parte dell'edificio nello stesso filo del fabbricato preesistente. Tali allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio, definiti da specifici campi di determinazione.

11) Allineamento verticale - E' la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza dell'edificio esistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine etc.) nell'ambito dell'involucro dell'edificio, definiti da specifici campi di determinazione.

12) Campi di determinazione - Sono le zone sia di facciata che di impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le specifiche indicazioni di normativa.

13) Pertinenze staccate - Si intendono manufatti edilizi diversi dalle superfetazioni e non individuati dalla Tav. n. 3P, che possono anche non essere in relazione funzionale diretta con un edificio.

ART. 10 - Destinazioni d'uso nel Centro Storico.

Nel Centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la categoria dei manufatti e nei limiti delle indicazioni generali di cui alla tav. n. 6P :

- a) Residenza, qualunque sia il tipo di godimento;
- b) Servizi sociali pubblici e privati;
- c) Istituzioni pubbliche statali, e degli Enti locali
- d) Associazioni politiche, sindacali, culturali;
- e) Attrezzature di culto e religiose;
- f) Attività commerciali ivi compresi ristoranti, bar, etc.;
- g) Artigianato con esclusione delle attività che comportino scarichi di lavorazioni soggetti alle disposizioni di cui alla legge n. 319 del 10.5.1976, emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui alla legge n. 615 del 13.7. 1966 e successive integrazioni e modificazioni e rumore in uscita dai locali superiori ai 20 db.;
- h) Strutture per la ricezione (a carattere alberghiero etc.);
- i) Uffici pubblici e privati;
- l) Strutture per il tempo libero (cinema, locali divertimento etc.).

Nei P.d.R. e P.P. è prevista la definizione analitica delle destinazioni d'uso in relazione alla categoria dei manufatti e delle più generali indicazioni di ordine urbanistico, di cui alla tav. n. 6P.

E' consentita, negli interventi, la modifica delle destinazioni d'uso esistenti purchè all' interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate, e purché ciò non risulti in contrasto con quanto prescritto nei P.d..R. e P.P., e nel rispetto delle indicazioni della tav. n 6P.

Il semplice cambiamento di destinazione d'uso senza modificazioni con esecuzione di opere deve essere richiesto al Sindaco che ne accerta la compatibilità.

Nelle zone del Centro Storico sono individuate le seguenti aree omogenee per destinazione d'uso:

- A - Aree residenziali;
- B - Aree prevalentemente residenziali;
- C - Aree miste - residenziali e terziarie;
- D - Aree prevalentemente terziarie;

E - Aree terziarie

Nelle aree omogenee di cui al comma precedente sono sempre ammesse le funzioni residenziali allo scopo di conservare vitalità la Centro Storico; sono altresì consentite destinazioni d'uso, diverse dalle residenziali, compatibilmente con le indicazioni di cui al primo comma del presente articolo, nei seguenti casi :

- 1 - Nelle aree residenziali: in nessun piano;
- 2 - Nelle aree prevalentemente residenziali: 25% del volume;
- 3 - Nelle aree miste residenziali e terziarie: 50% del volume;
- 4 - Nelle aree prevalentemente terziarie: 75% del volume;
- 5 - Nelle aree terziarie: in tutti i piani.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo manutenzioni ordinarie o straordinarie; nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle indicazioni delle destinazioni d'uso di piano

Nel caso di interventi regolati da piani attuativi è ammessa una variazione rispetto i limiti ed ai rapporti previsti dal presente articolo entro un massimo del 10% per le funzioni non residenziali.

Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione del piano hanno destinazione di uso solo parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano è ammesso, purché globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purchè compatibili col comma primo del presente articolo.

Nelle aree residenziali in deroga al presente articolo, è consentito l'utilizzo del piano terra per le destinazioni d'uso di cui ai punti f) e g) del comma 1°, purché si tratti di imprese a conduzione familiare e comunque aventi un numero di addetti, compresi i familiari, non superiore a tre, ed al punto i) limitatamente agli uffici privati.

E' ammessa inoltre la deroga alle destinazioni d'uso di piano per interventi riguardanti uffici pubblici.

ART. 11 - Destinazione delle zone riservate ai servizi collettivi.

Le zone individuate e perimetrate nella tav. 6P, riservate ai servizi sociali, sono destinate a :

- A - attrezzature scolastiche;
- B - attrezzature collettive;
- C - verde pubblico
- D - parcheggi.

La loro attuazione avviene attraverso piani attuativi e con intervento diretto.

A - Zone per attrezzature scolastiche

Queste zone sono destinate ad attrezzature scolastiche di vario genere, pubbliche e private ed alle attrezzature di supporto quali palestre, campi gioco, etc.

Per gli interventi di iniziativa privata il progetto planivolumetrico particolareggiato dovrà essere corredato da una dettagliata descrizione e valutazione delle destinazioni funzionali e da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra i richiedenti e l'Amministrazione Comunale.

Le proposte progettuali prima di essere portate all'approvazione del Consiglio Comunale, saranno sottoposte, su iniziativa della Giunta alla valutazione delle competenti Commissioni Consiliari e dei

Consigli Circostrizionali territorialmente competenti.

Sono pure consentiti gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle attrezzature esistenti, in caso di adeguamento ai disposti del D.M. del 18.12.1975.

Tutti gli interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme successive relativamente alle categorie d'intervento ed alle nuove costruzioni.

La volumetria edificabile corrisponderà, nei limiti predetti, alle necessità funzionali del singolo intervento.

B - Zone per attrezzature collettive

In tali zone sono ammesse tutte le attrezzature di uso o di interesse pubblico, a livello urbano, comunale o di livello superiore, di iniziativa pubblica e privata ed in particolare gli uffici pubblici, le attrezzature ricreative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose; è ammessa inoltre la residenza fino ad un massimo del 40% del volume complessivo, da prevedersi nell'ambito di uno studio planivolumetrico particolareggiato e nel rispetto delle indicazioni del piano di settore per i servizi di cui all'art. 30 della presente normativa.

Se l'area non è inserita nelle zone per le quali è previsto uno strumento attuativi ai sensi dell' art. 3 è ammesso l'intervento diretto purché la residenza non superi il 10% del volume complessivo.

Per gli interventi di iniziativa privata il progetto planovolumetrico particolareggiato esteso all'intera zona e tale da mettere in risalto i rapporti volumetrici ed ambientali con le aree limitrofe, dovrà essere corredato da una dettagliata descrizione e valutazione delle destinazioni funzionali e da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra i richiedenti e l'amministrazione Comunale.

Le proposte progettuali, prima di essere portate alla approvazione del Consiglio Comunale saranno sottoposte, su iniziativa della Giunta, alla valutazione delle competenti Commissioni Consiliari e dei Consigli Circostrizionali territorialmente competenti.

Nel caso di interventi di iniziativa pubblica la volumetria edificabile corrisponderà alle necessità funzionali del singolo intervento.

L'altezza massima è prevista di norma in ml.14,50 salvo particolari esigenze specifiche dell'attrezzatura e comunque nel rispetto dei valori ambientali e della normativa per le nuove costruzioni ai sensi degli artt. 13 e 17 della presente normativa.

La distanza dei confini sarà di norma non inferiore a metà altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; per attrezzature esistenti o ristrutturazioni è consentita la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, anche a distanze inferiori.

La distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica sarà di norma di almeno ml. 10; per attrezzature già esistenti bisognose di sopraelevazioni o ristrutturazioni sono ammesse le distanze inferiori preesistenti. Nel caso di ampliamenti il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica della stessa attrezzatura può essere inferiore, con un minimo assoluto di ml. 5.00.

L'Amministrazione, per nuovi interventi di notevoli dimensioni, potrà consentire distanze dai confini, tra corpi di fabbrica e dalle strade, inferiori a quelle previste dalla normativa qualora le esigenze specifiche delle attrezzature o l'opportunità della continuità di tessuto urbano lo rendano consigliabile, anche sotto il profilo ambientale, in presenza di un piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

C - Zone di verde pubblico

Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine, e di piccole attrezzature di arredo urbano quali fontane, voliere, chioschi, servizi igienici,

attrezzatura per il gioco anche in muratura, purché tali da non turbare la continuità dell'ambiente.

La piantumazione nelle zone di verde pubblico di progetto, dovrà essere preventivamente studiata in modo organico, con la previsione di piante di basso, medio ed alto fusto, in rapporto alle esigenze ambientali ed alle visuali emergenti e secondo le indicazioni di cui all'art. 23.

D - Zone a parcheggio

Tali zone sono destinate a parcheggio di auto vetture.

I parcheggi possono essere realizzati in superficie, all'aperto o in silos, e interrati.

Se l'area non è inserita nelle zone per le quali è previsto uno strumento attuativo ai sensi dell'art. 3 è ammesso l'intervento diretto che dovrà essere preventivamente studiato attraverso un planivolumetrico esteso all'intera zona, che metta in risalto anche i rapporti stereometrici con le aree vicine confinanti.

Per gli interventi di iniziativa privata il progetto planivolumetrico particolareggiato dovrà essere corredato da una dettagliata descrizione e valutazione delle destinazioni funzionali e da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra i richiedenti e l'Amministrazione.

Le proposte progettuali prima di essere portate all'approvazione del Consiglio Comunale, saranno sottoposte, su iniziativa della Giunta alla valutazione delle competenti Commissioni Consiliari e dei Consigli Circoscrizionali territorialmente competenti.

ART. 12 - Categorie e modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'art. 31 della legge 457/78, con le disposizioni integrative ulteriori, di cui alla presente normativa, che introduce specificazioni e precisazione in relazione alla peculiarità degli interventi compresi nelle varie categorie di intervento.

Le categorie di intervento (art. 13) risultano:

- 1) Restauro ;
- 2) Risanamento conservativo;
- 3) Ristrutturazione edilizia;
- 4) Demolizione senza ricostruzione;
- 5) Demolizione con ricostruzione;
- 6) Ristrutturazione urbanistica;
- 7) Ripristino morfologico;
- 8) Tutela delle cortine ambientali;

Nell'ambito di ciascuna categoria possono essere previste sottocategorie di intervento, in particolare nella categoria 3) (ristrutturazione edilizia) sono previste le sottocategorie D 1-D 2 - D3 - D4.

Per ciascuna delle categorie sono previste le seguenti modalità di intervento (art. 14):

- a) Ordinaria manutenzione;
- b) Straordinaria manutenzione;
- c) Interventi che superano i fini manutentivi.

L'ordinaria e la straordinaria manutenzione sono soggette alla disciplina prevista dalla Legge

662/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non sono ammesse per il Centro Storico nuove edificazioni e/o interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo i seguenti casi;

- a) per le aree in cui tali interventi conseguano da strumenti attuativi (P.P. o P.d.R.) (v. art. 3);
- b) per interventi su singoli manufatti di cui al punto 3) (sottocategoria D 4) e al punto 5 (demolizioni con ricostruzioni) dell'art. 13 riguardanti edifici di recente datazione;
- c) per gli interventi di cui al punto 7 (ripristino morfologico) dell'art. 13 per edifici di antica datazione, e gli interventi di cui all'art. 17.

ART. 13 - Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

I fabbricati esistenti sono soggetti ai particolari vincoli, riportati nella tavola di piano, che classifica i fabbricati nelle categorie di intervento :

- 1) restauro,
- 2) risanamento conservativo,
- 3) ristrutturazione edilizia, suddivisa a sua volta nelle quattro sottocategorie D1-D2-D3- D4)
- 4) demolizione senza ricostruzione,
- 5) demolizione con ricostruzione,
- 6) ristrutturazione urbanistica,
- 7) ripristino morfologico,
- 8) tutela delle cortine ambientali,

Tale classificazione risulta vincolante per gli interventi ed è presupposto per l'autorizzazione e/o la concessione.

1) Restauro

Riguarda gli edifici da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tav. 6P.

L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, etc.) .

Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.

E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,30, e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2.30. purchè ciò non comporti

l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.

Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali.

2) Risanamento conservativo

E' rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili .

Tali interventi comprendono il consolidamento 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 originario.

In particolare l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni :

a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, non alterative del disegno complessivo e sempreché tali facciate non abbiano definite caratteristiche architettoniche), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo .

b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte) .

c) Conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio.

d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio.

e) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie.

Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata.

f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino.

g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

h) Possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti troppo piccole e/o di suddividere se troppo grandi per un adeguato riutilizzo a condizione che gli ambienti con particolari definite caratteristiche spaziali e architettoniche (ad es. volte, decorazioni, pavimenti pregiati etc.) non vengano alterati. Possibilità conseguenti di spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine della razionalizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario).

i) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte etc.).

l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottetti aventi un'altezza media non inferiore a m.2,30 purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie del locale.

m) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerati naturali.

n) Possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico, nella misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente.

o) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,50 .

In caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma nella traslazione dei solai dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario, o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad es. copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande etc.)

q) Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto e) devono uniformarsi ai seguenti criteri:

1) Dimensionamento delle aperture rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;

2) Gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;

3) Salvaguardia della leggibilità dell'epoca di impianto relativa alla fronte in oggetto.

Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazione originarie (v. punto d).

Così come negli interventi di restauro è fatto obbligo di conformarsi, al disposto dell'art. 20 pertinente i materiali e i particolari costruttivi fatto salvo il riconoscimento storico di tecnologie ivi non elencate.

3) Ristrutturazione edilizia

E' intervento rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Per gli edifici passibili di tali interventi si individuano le seguenti sottocategorie di opere ammissibili:

D1- Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'edificio, anche attraverso la modifica dell'impianto distributivo interno, senza che ne siano alterati i volumi, le superfici lorde di

piano e i collegamenti verticali originari, con modifiche agli elementi non strutturali verticali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

Consolidamento con sostituzione (rinnovo) delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura).

Traslazione dei solai privi di carattere architettonico, nella misura massima di cm.30, nel rispetto della forometria esistente senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio .

E' ammissibile l'utilizzo di soffitti e sottotetti, derivanti dalla traslazione dei solai intermedi nelle modalità di cui al comma precedente, piani, aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2.30, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.

D 2- Le opere che anche in deroga agli articoli 7-8-9 del D.M. n°. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico sanitario con limitate e parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali con la conservazione della tipologia edilizia. in particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

a) rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2.70, per l'utilizzazione a scopo residenziale o terziario di soffitte e sottotetti, sarà possibile inoltre un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di mt. 1.00 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.30

L'esistenza originaria di tali locali, dovrà essere documentata attraverso un rilievo esatto dello stato dei luoghi, più una documentazione fotografica, più una documentazione storica e/o catastale; il rialzamento della cornice di gronda è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto.

b) traslazione dei solai privi di carattere architettonico, senza modificare il numero dei piani e senza aumentare la superficie utile e nel rispetto delle forometrie di facciata fatti salvi gli spostamento delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai;

c) sono inoltre ammessi:

1) costruzione dei servizi igienici in eventuale ampliamento della volumetria esistente esclusivamente nel caso di adeguamento igienico sanitario e qualora l'intervento non comprometta i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio;

2) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;

3) parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture (soprattutto al piano terra).

D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica oltreché degli elementi e collegamenti verticali, anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono comunque consentiti gli interventi previsti nel D1 e D2.

D4 - Opere il cui processo di ristrutturazione e/o rifacimento può riguardare l'intero impianto distributivo interno, l'involucro dell'edificio ed il volume.

Gli edifici soggetti alla presente categoria potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente.

Saranno tuttavia consentite limitate modifiche allocative, riguardanti sia il sedime del fabbricato che l'articolazione del volume interno del lotto, purchè la modifica richiesta contribuisca ad un miglior assetto urbanistico del tessuto insediativo, fatte salve eventuali controindicazioni derivanti dall'esame della cartografia storica.

La ricostruzione dei fabbricati oggetto della presente categoria, potrà avvenire con aumento della volumetria in adeguamento all'indice fondiario per interventi di consistenza volumetrica inferiore a 3000 mc. ; qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985.

L'indice fondiario deve comunque essere riferito al singolo mappale di stretta pertinenza dell'edificio e non alla proprietà complessiva.

Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati "zone di degrado" ai sensi della L.S. 457/78. Le altezze massime su strada non dovranno superare ml. 12,50, corrispondenti a 4 piani fuori terra ; qualora la volumetria lo consenta è ammesso un altro piano, purchè posto in arretramento di almeno ml. 3,00.

Nella ristrutturazione, ricostruzione, qualora si tratti di interventi parziali e/o completi, soggetti a concessione, i manufatti dovranno uniformarsi all'art. 20 per quanto concerne materiali e particolari costruttivi.

Negli interventi di ristrutturazione, per l'utilizzazione a scopo residenziale o terziario di soffitte o sottotetti, sarà possibile un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di mt. 1.00 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.30.

Il rialzamento della cornice di gronda è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto. Nel caso in cui l'intervento riguardi piani soffitta di fabbricati condominiali, con frazionamento di proprietà, l'intervento dovrà essere unitario e richiesto dalla totalità dei proprietari.

4 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parti di essi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero o a verde pubblico e/o privato a spazi liberi di uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ambientale e/o sotto il profilo igienico -sanitario; sono tuttavia consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione

5 - Demolizione con ricostruzione

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.

Per tale categoria si applicano le norme di cui alla sottocategoria D4.

6 - Ristrutturazione urbanistica

Ai sensi del l'art. 31 della legge 457 sono, in genere, gli interventi 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 o della rete stradale .

7 - Ripristino morfologico

La categoria di ripristino morfologico, riguarda manufatti per i quali sono adottabili criteri di intervento classificabili nell'ambito del risanamento conservativo trattandosi di edifici completamente fatiscenti e/o parzialmente o totalmente demoliti, di antica datazione di cui appaia peraltro utile la ricostruzione delle parti cadute per naturali fatiscenze al fine di non provocare slàbbamenti nel tessuto edilizio esistente e di ristabilire i rapporti ambientali.

Tali valutazioni sono desumibili anche attraverso antiche documentazioni storiche, iconografiche o cartografiche, da cui sia ricostruibile l'organizzazione interna ed esterna dei manufatti sulla base principalmente di:

- 1) Documenti del catasto urbano;
- 2) Documentazione storica che ne dimostri l'organizzazione interna ed esterna;
- 3) Rilettura delle tracce individuabili nelle strutture superstiti (eventuali impostazioni, solai, forometria, etc.);
- 4) Confronto con strutture edilizio tipologicamente assimilabili;
- 5) Documentazioni iconografiche.

Il tipo di intervento prevede:

- Il recupero o la ricostruzione degli elementi strutturali e di tutti gli elementi architettonici necessari per l'organizzazione e la distribuzione interna; nelle ricostruzioni dovranno essere usati materiali e processi tecnologico-costruttivi simili a quelli originari ad eccezione dei solai, e delle attrezzature interne.
- La dotazione dei necessari impianti igienici e cucine (anche con eventuali prefabbricati unificati) eventualmente dotati di impianti di aerazione a ventilazione forzata.
- Il ripristino delle dimensioni, delle forme, dei rapporti preesistenti fra unità edilizia ed area scoperta; utilizzo degli involucri, delle scansioni, dei rapporti pieni-vuoti, dimensionamento aperture originarie. Tali opere rientrano di norma nella ristrutturazione urbanistica.

8 - Tutela delle cortine ambientali

Nelle strade individuate di preminente valore ambientale nella tav. n. 4P per gli edifici di categoria D1 - D2 e D3 è obbligatorio, in caso di intervento soggetto a concessione edilizia, ridimensionare le aperture, sia al piano terra che ai superiori, con le modalità previste nel risanamento conservativo.

9 - Pertinenze staccate

Per le pertinenze staccate, come definite dall'art.9, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

è fatto salvo quanto previsto dall'art.19 delle presenti norme.

ART. 14 - Definizioni delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nell' Ambito delle categorie di intervento.

Per ciascun manufatto del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito delle categorie di cui all'art. 31 della 457 e all'art. 13 della presente normativa sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di tipo completo o parziale, eccedente, comunque, la finalità manutentiva.

L'ordinaria e la straordinaria manutenzione sono soggette ad autorizzazione salvo che nelle categorie 1 - 2 (restauro e risanamento conservativo) nelle quali è prevista la concessione; l'intervento comportante modalità non comprese nella ordinaria e straordinaria manutenzione è soggetto a concessione.

Per ulteriore specificazione della summenzionata classificazione si precisa quanto segue:

A) Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle leggi 1.6.1..939 n. 1089 e 29.6. 1939 n. 1497 e successive modificazione ed integrazioni, e le prescrizioni di cui al successivo art.22 pertinente ai materiali e particolari costruttivi, costituiscono 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.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni nè agli elementi architettonici o decorativi degli edifici nè alle forme e dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità di intervento:

- 1) pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale o delle tinte o delle tecnologie esistenti;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche, etc.;
- 4) tinteggiatura, pittura e rifacimenti parziali degli intonaci interni e/o dei controsoffitti;
- 5) riparazione o sostituzione parziale di infissi interni ;
- 6) riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 7) installazione di condutture elettriche, telefoniche, televisive etc, semprechè non comportino opere murarie, scavi e reinterri;
- 8) opere relative alla manutenzione degli spazi esterni;
- 9) sostituzione e/o inserimento di isolanti per impermeabilizzazione e/o termoacustici che non richiedano opere murarie ;
- 10) modifica degli infissi esterni per inserimento di vetrocamera;
- 11) riparazione dei rivestimenti esterni mantenendo inalterate le caratteristiche degli esistenti;
- 12) riparazione o costruzioni di rivestimenti interni con caratteristiche diverse dagli esistenti;

13) risanamento dei vespaí;

14) consolidamento delle recinzioni, risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

B) Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1938 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni e le disposizioni di cui allo art. 22. costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali e/o verticali nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) rifacimento totale di intonaci interni od esterni;

2) la tinteggiatura o risistemazione delle facciate;

3) rifacimento o sostituzione del manto di copertura, interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;

4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;

5) rifacimento degli infissi esterni;

6) il rifacimento di locali per servizi igienico sanitari e tecnologici ;

7) rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;

8) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici. gradini esterni, zoccolature, etc.);

9) abbattimento di alberi in giardini privati o in complessi alberati senza valore ambientale.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

10) sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;

11) rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

12) rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;

13) rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

14) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

15) realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino

lo schema distributivo:

16) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare la quote di calpestio nel caso di solai).

17) rifacimento rivestimenti esterni ;

18) inserimento di servizi igienici in mancanza degli stessi;

19) costruzione di vespai e rete fognaria.

C) Interventi che superano i fini manutentiví

Gli interventi non manutentiví sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le modalità di tali interventi oltreché riferirsi alle definizioni proprie delle precitate categorie, si integrano con le limitazioni di cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 91.6.1939 n. 1497 e successive integrazioni e modificazioni e con le disposizioni dell'art. 20 (materiali e particolari costruttivi) della presente normativa.

ART. 15 - Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nelle aree a normativa

Nel rispetto delle categorie e modalità d'intervento, sono consentite nuove costruzione nei limiti della presente normativa unicamente nei lotti liberi resi edificabili da demolizione ai sensi dei punti 3 dell'art.13 (categoria D4) e punto 5 dell'art. 13 (Demolizione con ricostruzione), individuati nella tav.n.3P.

Per la ricostruzione degli edifici di cui al punto 3 dell'art. 13 (Cat. D4) e punto 5 dell'art. 13 (Demolizione con ricostruzione) si applica l' indice fondiario di 5 mc/mq .

Non sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni negli edifici classificati nelle categorie: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione D1.

ART. 16 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale passibili di interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione, contrassegnati come soggetti a “restauro 2 e/o “risanamento conservativo” non compresi nei P.di R. e/o nei P.P., l'area libera di contorno agli stessi, così come individuata nella tav. 3P, deve considerarsi inedificabile in quanto complementare ai valori ambientali dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

ART. 17 - Interventi urgenti

Si intendono gli interventi provvisori, atti ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di tutto o parte dell'edificio, ovvero esclusivamente puntellazioni e tamponamento di fori nonché la parziale demolizione di quegli elementi che malgrado le puntellazioni costituiscono comunque serio pericolo per la incolumità pubblica che non possa essere salvaguardata in altro modo.

Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione, ove richiesta, e/o di autorizzazione.

ART. 18 - Manufatti, reperti di valore storico documentativo e/o monumentale

Per i manufatti quali mura, torri, porte od altre opere di difesa dell'aggregato nonché per tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e monumentale è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro ai sensi del punto 1) di cui allo art. 13.

Il restauro va effettuato nell'assoluto rispetto degli elementi originario mediante materiali e tecnologie che denuncino la contemporaneità, secondo concetti filologici.

Circa le destinazioni d'uso, esse dovranno essere tali da risultare congrue al tipo di manufatto e comunque nel rispetto dell'art. 10 della presente normativa.

ART. 19 - Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"

Le superfetazioni, nelle diverse categorie d'intervento, vanno trattate con le modalità seguenti:

a) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni dovranno essere demolite qualora si tratti di straordinaria manutenzione o intervento che supera i fini manutentivi.

b) La demolizione di superfetazioni oggetto di Condono Edilizio, dà luogo al recupero di volumi qualora contribuisca ad un evidente miglioramento della qualità architettonica ambientale dei luoghi;

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia l'eliminazione delle superfetazioni dà luogo al recupero del volume qualora non abusive, sempreché ciò non provochi turbativa nel contesto urbanistico con particolare riguardo agli allineamenti verticali dettati dai contermini edifici.

ART. -20 - Materiali e particolari costruttivi

Gli interventi, all'interno del Centro Storico debbono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali, in particolare:

1) Trattamento muri esterni: sono preferibilmente accettabili, per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati purché non lavorati. L'uso di rivestimenti in pietre naturali (pietre tenere tradizionali, trachite degli Euganei, pietra serena (macigno), pietra d'Istria, di Custoza, Chiampo perla, rosa e porfirico, botticino e simili monocrome), può essere consentito per i piani terra, per le vetrine e per i casi nei quali si rende necessario il riuso delle pietre naturali originariamente utilizzate. E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrelle di materiale vario, pannelli, et.

2) Tinteggiatura: Nel caso che l'involucro dell'edificio sia intonacato, il colore da usarsi deve essere riferito:

2 a) alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per essere rappresentativo dell'ambiente;

2 b) Al recupero ed al riferimento delle tratte di tinteggiatura originaria reperibile sulle facciate. Le tinteggiature dovranno essere preferibilmente eseguite a tempera utilizzando le tonalità rosa, mattone, avorio, verde tenero, tipi di giallo spento ed ocre. Nei casi di restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di utilizzo di tinte lavabili e colori sintetici.

2 c) Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite dopo che le competenti autorità comunali avranno visto ed approvato un campione in sito delle stesse.

3) Serramenti esterni: Dovranno essere in legno verniciato con colori a smalto, congrui alla colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio etc. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure. Ad esclusione delle mostre e delle vetrine, regolate dal successivo punto 14, è fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, etc.) e plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezioni a superficie piena (scuroni) trattati lisci e con dispositivo di apertura a cardine, con divieto assoluto di tapparelle.

Per i portoni e portoncini si farà riferimento alle tipologie tradizionali, con le modalità predette la lavorazione potrà essere a riquadri con modanature o "piena" e/o con aperture vetrate e inferriate.

4) Cornicioni e manti di copertura: i cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente). I manti di copertura dovranno sporgere dal filo del muro esterno secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici esistenti e comunque non oltre la misura massima pertinente agli edifici di valore ambientale non manomessi della tratta di strada o tessuto urbano in cui lo edificio è inserito.

In mancanza di elementi di riferimento la sporgenza non potrà superare i 40 cm. esclusa la grondaia. Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi).

Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Per gli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo il rifacimento in coppi è obbligatorio in caso di intervento di straordinaria manutenzione nei manti stessi.

Per le categorie "Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione D1" non sono ammesse coperture a terrazzo: è tuttavia consentito per le altre categorie d'intervento, all'interno della copertura il ricavo di terrazze che non incidano più del 10% della superficie complessiva della copertura stessa, da ricavare obbligatoriamente sulle falde all'interno degli edifici.

Le terrazze esistenti possono essere mantenute.

E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole alla marsigliese nonché lastre ondulate di fibrocemento o simili.

5) Dimensioni aperture: Le dimensioni delle aperture, dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestrate esistenti nell'edificio o in edifici contermini.

Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

E' fatto di norma divieto di allargare le aperture esistenti, salvo i casi previsti dall'art. 13.

6) Opere in ferro: E' ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggiali e delle inferriate per sopraluci e aperture dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

7) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato. Marciapiedi.

Dovranno essere in pietra tenera di Vicenza, trachite degli Euganei, rosso Verona e pietra d' Istria, posta in opera secondo la tradizione locale. La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane etc.

8) Stipiti, porte e finestre: Gli eventuali stipiti dovranno essere in pietra naturale (v. sopra), cemento, cotto secondo i caratteri e la datazione dell'edificio; tali elementi non dovranno peraltro, se non lievemente, sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria e la forma dovrà essere semplicemente modanata.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

9) Davanzali: Dovranno essere effettuati in lastre di pietra (con limitata sporgenza rispetto al filo esterno del muro) e/o cemento e/o cotto.

E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

10) Comignoli: I comignoli dovranno essere in pietra (v. punti 7 e 8) cotto e/o intonacati e dovranno uniformarsi alle tipologie in essere. Qualora vengano eventualmente utilizzati comignoli prefabbricati questi materiali dovranno essere rivestiti in cotto e/o intonacati.

11) Canali di gronda, discendenti etc. : Dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata (se esterni) con esclusione di materiale plastico. La forma dovrà essere circolare.

12) Forma dei tetti: Le pendenze dovranno essere di norma:

- a due falde - per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale;
- a due falde o a padiglione - nelle costruzioni isolate.

13) Basamenti: In genere, se presenti e/o opportuni sono ammessi in pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria o altre pietre naturali simili e monocrome e boiaca di cemento. L'andamento potrà esser verticale e/o inclinato e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

14) Mostre, vetrine, insegne: Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente; in particolare per le mostre e le vetrine, oltre ai materiali già consentiti, potranno essere utilizzati materiali metallici se compatibili con la categoria d'intervento dell'edificio. Nel Centro Storico non si possono realizzare mostre e/o vetrine su suolo pubblico.

15) Pavimentazioni percorsi pedonali: Ciottoli di fiume, cubetti di porfido, trachite Euganea, pietra d'Istria e cotto.

16) Poggioli: Nel Centro Storico non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli e nei casi di interventi soggetti a concessione edilizia , (fatta eccezione per la ristrutturazione contrassegnata con D4) vanno eliminati quelli esistenti, che non rivestono caratteristiche storicoambientali e/o architettoniche (elementi originariamente presenti in manufatti edilizi con le predette attribuzioni) .

17) Gallerie e porticati: In caso di ristrutturazione edilizia (D3 e D4) e/o urbanistica è consentita la realizzazione di gallerie e/o porticati sempreché l'intervento sia previsto da un piano attuativo e non ricada in contesti stradali di valore ambientale.

18) Pensiline: Sono vietate pensiline e strutture similari.

19) Abbaini e Lucernai: Nell'ambito del Centro Storico possono essere inseriti abbaini, finestre in pendenza di falda ed altane, attraverso accurati studi di impatto visivo supportati da montaggi fotografici

Le valutazioni pertinenti ai partiti architettonici, particolari costruttivi, materiali, etc.,

vanno integrate con tutte le considerazioni critiche che possono discendere da un esame monografico della proposta di restauro e/o risanamento (v. normativa sulla presentazione dei progetti) e/o ristrutturazione.

Le particolarità costruttive di cui ai punti precedenti, sia che si tratti di manutenzione ordinaria, straordinaria o interventi completi, risultano vincolanti all'interno del Centro Storico.

Per gli edifici di categorie D4 e demolizione con ricostruzione, non facenti parte di cortine di strade di valore ambientale, e non ricadenti nelle zone omogenee integre di cui alla tav. n. 5P, è ammesso l'uso di materiali e particolari costruttivi diversi da quelli elencati.

ART. 21 - Specie vegetali ammesse

Le specie vegetali ammesse nelle sistemazioni a verde pubblico attrezzato e/o privato, quando la superficie a verde è superiore a mq. 200 dovranno, compatibilmente alla natura del suolo, appartenere all'elenco allegato.

E' ammesso l'inserimento di specie diverse per un quantitativo non superiore al 20% relativamente alla nuova piantumazione sia arborea che arbustiva.

- ACERO - ACER Acer Campestris - Oppio – Testucchio (Europa Centro Meridionale)
- Acer Monspessulanum - Acer Piccolo (Mediterraneo)
- Acer Platanoides - Acer Riccio (Europa)
- Acer Pseudoplatanus - Acero Montano (Europa-Alpi-Appennini e Pianura Padana)
- Acer Negundo- Acero Bianco-Acero della Virginia- (NordAmerica)
- Acer Rubrum -Acero Rosso (Nord America-Canada)
- Acer Saccharum e Saccharium (Nord America - Canada)
- Acer Palmatum (Giappone e Cina)
- IPPOCASTANO - Aesculus Hyppocastanum (Caucaso e Bulgaria importato dall'India XVI Sec.)
- PAVIA - Aesculus Pavia - (America Settentrionale- Occidentale)
- COTOGNO -Pirus Cydonia - Cydonia Vulgaris (Asia)
- KAIKI - (o Diospiro) - Dyospiros Kaki (Giappone)
- FICO - Ficus Carica (Mediterraneo)
- AGRIFOGLIO - Ilex Aquifolium (Europa)
- NOCE - Juglans Regia (dal Mediterraneo all'Himalaia)
- LAURO - (Alloro) Laurus Nobilis (Mediterraneo)
- MAGNOLIA -(tutte le specie originarie dall'Asia)
- ACACIA - Acacia (molte specie e varietà) (Mediterraneo Australia Polinesia)
- ALBIZZIA - Albizia Julibrissin (Acacia Julibrissin) (Mediterraneo e Africa orientale)
- BETULLA - Betula Verrucosa (anche altre varietà) Europa
- CARPINO - Carpinus Betulus (Carpino Bianco) Ostrya Carpinifolia (Carpino Nero) - Europa
- CEDRO DEL LIBANO - Cedrus Libani (Asia Minore) Cedrus Atlantica (Asia Minore) Cedrus Deodara (Himalaia)
- CEDRO FENICIO O SPAGNOLO - Cedrus Atlantica (Asia Minore)
- CEDRO - (o Cedrato) - Citrus Medica (Mediterraneo)
- CORNIOLO - Cornus Mas (Europa)
- FAGGIO - Fagus Sylvatica (Europa)
- FRASSINO - Fraxinus Excelsa - frassino bianco o da lavoro (Europa)-Fraxinus Ornus - Orniello - Frassino da Manna (Mediterraneo)
- GINKYO (o Ginkgo) - Ginkgo Biloba - Salisburia Adiantifolia (Giappone importato nel 1727)
- GLEDITSCHIA - Gleditschia Triacantos - Spino del Signore (Nord America)
- MORUS - Morus Alba - Gelso (Cina) importato nel 1600 c irca
- ONTANO - Alnus Glutinosa (Ontano Nero) (Europa)

- ONTANO NAPOLETANO - *Alnus Incana* - Ontano bianco (Asia e Nord America) *Alnus Viridís* -Ontano verde (Europa)
- PIOPPO - *Populus Italica Nigra Fastigiata* - Pioppo cipressino (Europa-Italia)
Populus Alba -Pioppo bianco- Albara (Europa)
Populus Tremula-Pioppo tremulo (Europa)
Populus Canadensis-Pioppo del Canada (America Nord)
- PLATANO - *Platanus Orientalis* - platano orientale (Euro Asia)
Platanus Occidentalis-platano americano (Nord America)
- PERO - *Pirus Communis* (Europa)
- MELO - *Malus Communis* (Europa)
- QUERCIA - *Quercus Pedunculata* -*Quercus Robur* - FarniaRovere - (Europa-Pianura Padana) - *Quercus Sesseliflora* -*Quercus Petraea Eschia Rovere* (Europa Centrale e Occidentale) - *Quercus Pubescens* -Roverella (Europa Centrooccidentale) - *Quercus Rubrá* - Quercia rossa (America Nord) - *Quercus Palustris* (Nord America)
Quercus Cerris -Cerro (Europa Sud,OccidentaleItalia Settentrionale)
Quercus Coccinea (Nord America)
Quercus Ilex -Leccio (Europa Meridionale Mediterraneo)
- SALICE - (*Salcio*) *Salix Alba* - Salice da pertiche (Comune in tutta Europa)
Salix Babylonica -Salice piangente (Asia Meridionale)
Salix Eleagnos - *Salix Incana* - Salice Ripaiolo (Europa Centrale -Alpi e Prealpi)
Salix Caprea - Salicone (Europa)
Salix Amygdaline-*Salix Trianda*-Salice da ceste (Europa Meridionale)
- SORBO - *Sorbus Domestica* (Europa Sud occidentale)
Sorbus Aucuparia -Sorbo degli Uccellatori-Sorbo Selvatico (Europa-Montagna e palude)
Sorbus Aria-*Sorbus Montano*-Farinaccio -(Europa)
- LIQUIDAMBAR - *Liquidambar Styraciflua* (Nord America)
- LIRIODENDRON - *Liriodendron Tulipifera* - (Nord America)
- FELCI -
- ROBINIA - (falsa acacia) -*Robinia Pseudoacacia* (Nord America-importata in Francia nel 1601 da Robin)
- SOPHORA - *Sophora Japonica* -(Asia Centrale-Corea)
- TASSO - *Taxus-Tasso*-Albero della morte (Europa Italia- Africa Settentrionale)
- TIGLIO - *Tilia Cordata* (Europa-Italia)
Tilia Petiolaris-(Europa orientale)
Tilia Platyphillos (Europa-Italia)
Tilia Tomentosa (Europa -Sud orientale)
Tilia Hybrida Argentea -Tiglio Americano (Nord America)
- ZELKOVA - *Ulmacea* - *Zelkova Serrata* (Giappone)
- ALBICOCCO - *Prunus Armeniaca* (Asia Centrale)
- CASTAGNO - *Castanea Sativa* -Castagno (Sud Europa)
- BAGOLARO-OLMO BIANCO~SPACCASASSI - *Celtis Australis*Bagolaro – Spaccasassi Arcidiavolo (Europa Centrale- Mediterraneo) *Celtis Occidentalis* - Olmo Bianco (Nord America)
- CILIEGIO - *Prunus Cerasus* -Ciliegio (Europa Orientale)
- OLMO - *Ulmus Minor* -*Ulmus Carpinifolia* - *Ulmus campestris* (Europa Occidentale) - *Ulmus Glabra* - Olmo Montano (Europa Centrale)
- GELSO - vedi *Morus*
- CIPRESSO - *Cupressus Sempervirens* -Cipresso Nero (Italia) -*Cupressun Arizonica* - Cipressoargentato (Nord America)-*Cupressus Macrocarpa*Cipresso aureo (Nord America-California).
- PRUGNO - *Prunus Domestica*.

ART. 22 - Documentazione necessaria Per la presentazione dei Piani di Recupero

Per i P.d.R., piani urbanistici attuativi di iniziativa privata ai sensi della L.R. n. 61/85, valgono le disposizioni e le procedure della L.R. n. 61/95.

Tra gli elaborati elencati dalla L.R. n. 61/85 vanno presentati i seguenti:

- 1) una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti ;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - f) altri eventuali vincoli;
- 2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civili, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi d'uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
 - e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali
 - f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche di interesse pubblico;
 - g) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.

ART. 23 - Documentazione necessaria per la richiesta di concessione

Per la presentazione dei progetti d'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel Centro Storico va presentata la documentazione dell'art. 11 del R.E. vigente (norme per la presentazione dei progetti) con le seguenti, ulteriori integrazioni e specificazioni con l'avvertenza che la mancanza anche di un solo degli elaborati previsti comporta, da parte del Comune, richiesta d'integrazione; tale richiesta interrompe i termini previsti dalla legge urbanistica e dalle sue successive modificazioni ed integrazione per le determinazioni del Sindaco.

- 1) **Per gli interventi di restauro e risanamento con servativo e di ristrutturazione edilizia DI D2 -D3 e D4 (anche se l'edificio non viene demolito)**

A) Rilievo dello stato di fatto nella scala 1:100 piante, prospetti, sezioni 1:20 (particolari architettonici e costruttivi).

In particolare:

A1) - i rilievi debbono riguardare, per quanto concerne i prospetti, anche le fronti interne.

Le sezioni debbono essere nel numero necessario per la chiara comprensione dell' edificio e comunque nel numero minimo di 3 significative.

Nelle piante va indicata la destinazione d'uso dei locali;

Vanno inoltre presentati:

1- l'elenco catastale delle proprietà;

A2 - rilievo del verde, se presente, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, etc.) in scala 1:100 e/o 1:20;

A3 - rilievo dei particolari costruttivi esterni (con particolare riguardo infissi, gradini, soglie, davanzali, pavimentazioni etc.) ed interni (scale, volte, solai etc.) in scala 1:20 e documentazione fotografica delle opere di decorazione interne ed esterne, coloriture etc.

A4 - elementi geometrici dello stato di fatto (superficie fondiaria del lotto, superficie coperta, superficie lorda e netta, superficie relativa alle diverse destinazioni di uso originarie ed esistenti, volume, etc.).

B) Documentazione e relazione storico critica e catastale (con indicazione delle alterazioni, quali superfetazioni etc.). In ogni caso la documentazione dovrà, anche mediante appositi elaborati grafici e profili significativi (ante e post operam che si propone), individuare i rapporti esistenti tra manufatto architettonico e ambiente (attraverso prospetti, planimetrie e quant'altro ritenuto opportuno) prevedendo adeguate sistemazioni.

C) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante operam.

D) Il progetto, a livello esecutivo, sarà costituito da:

D1 - planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici interne ed esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani.

D2 - prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e parti colari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato etc.) in scala 1:20.

D3 - particolari architettonici in scala 1:20.

D4 - sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza (con tavole comparative-planimetriche ed altimetriche dello stato di fatto e documentazione fotografica adeguata).

D5 - relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire, dei materiali da utilizzarsi ivi comprese le tecnologie delle opere di consolidamento e restauro.

2) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione

A) La documentazione fotografica dello stato di fatto e delle strutture.

B) Il progetto a livello esecutivo, che sarà costituito da:

B1 - planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne, le sistemazioni a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;

B2 - prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci esterni, infissi, coperture, coloriture esterne e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato etc.), in scala 1:100;

B3 - particolari architettonici in scala 1:20;

B4 - sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza;

B5 - relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

3) Per interventi di ripristino morfologico

A) Il rilievo dello stato di fatto con la stessa documentazione di cui ai punti 1-A, 1-B, 1-C;

B) Le documentazioni iconografiche ritenute utili per giustificare il tipo d'intervento ;

C) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante operam.

D) Progetto esecutivo con la stessa documentazione di cui al punto 1-D.

ART - 24 - Documentazione necessaria per la richiesta di autorizzazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere presentati in conformità alla Legge 662/96 e successive modifiche, è comunque facoltà del Dirigente quella di richiedere qualsiasi altra documentazione per una migliore verifica dell'istanza nelle categorie D1 - D2 - D3 - D4. La richiesta di autorizzazione non esime dalla presentazione di quegli elaborati di cui all'articolo precedente, che verranno eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento previsto.

E' comunque obbligatorio accompagnare la richiesta con una relazione tecnica, a dimostrazione dell'intervento da eseguire; altresì viene fatto obbligo di avvertire tempestivamente l'Amministrazione per il nulla-osta sulle tinteggiature esterne.

ART. 25 - Convenzioni

L'attuazione da parte dei privati dei Piani di Recupero e dei Piani Particolareggiati è regolata, tra l'altro, da apposita convenzione da predisporre e stipularsi ai sensi degli artt. 62 - 63 della Legge Regionale 61/85.

ART. 26 - Regolamento Edilizio

Sono nulle le norme del Regolamento Edilizio in contrasto con la presente normativa.
Nel periodo transitorio tra l'adozione delle presenti norme di Variante al Centro Storico e la sua approvazione, valgono le norme più restrittive tra quelle in vigore e quelle adottate.

ART. 27 - Piani Settoriali

L'attuazione e/o la regolamentazione degli interventi nel Centro Storico verranno regolate, oltre che dalla presente normativa, da ulteriori e successivi piani settoriali (Piano dei Servizi, Piano del Verde, Piano della circolazione, Piano dell'arredo urbano, Piani del colore, Piano delle Mura, etc.) che potranno contenere ulteriori specificazioni ed indicazioni.