

COMUNE DI MONTAGNANA

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante 3

N.T.A. CENTRO STORICO CAPOLUOGO



PROGETTAZIONE
URBANISTICA
Arch. Liliana Montin

SINDACO
Loredana Borghesan

RESPONSABILE U.T.C.
Geom. Renzo Ortolan

PROGETTISTA
Arch. Liliana Montin

- P.A.T. approvato con delibera di Giunta della Provincia di Padova n. 107 in data 19.06.2014
- Primo Piano degli Interventi "Sovrapposizione/Allineamento P.A.T./P.R.G." approvato con D.C.C. n. 24 del 29.07.2015
- Piano degli Interventi - Variante 1 - approvato con D.C.C. n. 5 del 11.03.2016
- Piano degli Interventi - Variante 2 - approvato con D.C.C. n. 11 del 15.05.2017

Giugno 2018

STUDIO MONTIN ASSOCIATI - via 16 Marzo, n. 4 - 35020 Albignasego
tel. 049-710551 / fax 049-710585 - a.mt@libero.it



TECNICHE OPERATIVE: CENTRO STORICO – CAPOLUOGO

ART.1 - AMBITO

Le presenti norme riguardano le parti urbanizzate del territorio comunale di Montagnana di più antica formazione e di particolare valore artistico e storico, cioè la città compresa nelle mura, i borghi principali all'esterno di esse, Borgo S. Zeno, Borgo Alberi, Borgo S. Antonio, una fascia edificata lungo il vallo oltre la strada di circonvallazione. Queste parti del capoluogo che concorrono a formare il suo Centro Storico, appartengono alla zona territoriale omogenea di tipo A (ai sensi del D.M. 2.4.68 n° 1444, e della L.R. 11/04, che è delimitato nel P.R.G. secondo il voto regionale del 7.6.83 n° 2942 con le variazioni recepite successivamente.

ART.2 - OBIETTIVI

Il presente Piano si pone come obiettivo quello della salvaguardia del centro storico di Montagnana e della sua particolare "forma urbis", individuando una tipologia di interventi ammissibili che corrisponda ai diversi caratteri architettonici degli edifici e sia congrua con le riconosciute perduranti leggi di crescita della città antica; una tipologia di interventi tale altresì da elevare le prestazioni del considerevole patrimonio edilizio esistente, sia pubblico che privato, in particolare delle sue parti degradate, dismesse e sottoutilizzate, contemperandola con le esigenze di maggiore disponibilità residenziale e di migliore dotazione di servizi sociali, culturali e di attrezzature turistiche.

ART.3 - SOGGETTI

Nella zona territoriale omogenea di tipo A denominata Centro Storico di Montagnana, il P.R.G. si attua mediante gli interventi, in forma individuale od associata, degli aventi titolo: singoli, società o enti privati, istituzioni pubbliche. Fra queste ultime il soggetto principale è l'amministrazione Comunale.

ART.4 - ELABORATI

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme relative al Centro Storico sono:

- a) RELAZIONE (in variante)
- b) ELABORATI GRAFICI RELATIVI ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO
- c) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO (in variante)
tav. 12 A e B 1:1000
PIANI ATTUATIVI E PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO
tav. 13 A e B 1:1000
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E TIPI D'INTERVENTO
- d) NORME TECNICHE OPERATIVE – CENTRO STORICO CAPOLUOGO
- e) SCHEDE (elaborato aggiuntivo) - Le schede contengono elementi specifici di analisi storica, architettonica e dello stato di conservazione e funzionale di ogni singola unità edilizia con le sue pertinenze, nonché le eventuali prescrizioni di dettaglio rispetto alla norma generale o le indicazioni per il rinvio ai Piani Attuativi.
- f) S0: AGGIORNAMENTO SCHEDE N.82

ART.5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. nella zona territoriale omogenea di tipo A denominata Centro Storico si attua per concessione diretta, per concessione diretta in ambiti di intervento unitario, dove prescritto negli elaborati grafici, mediante Piani Attuativi: Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.), Piani di Iniziativa Privata

(P.R.I.Pr.), Piani Particolareggiati. Essi saranno formati, adottati ed attuati in base alla L. 5.8.78 n°. 457 ed alla L.R. n. 11/2004 art. 20.

Le aree dove l'intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero sono dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

In questi ambiti possono essere previsti e istituiti dei comparti in base alla L.R. n°. 11/04.

Per gli immobili compresi nelle aree non soggette a Piano attuativo ed indicate come AMBITI UNITARI, gli aventi titolo possono costituire un consorzio per la presentazione di un unico piano guida della intera area corredato da una indagine conoscitiva preliminare.

In ogni caso in questi ambiti ciascun soggetto avente titolo può presentare singola istanza di concessione edilizia riferita ad una porzione dell'ambito stesso, sulla base delle prescrizioni relative alla classe ed al tipo di intervento e di quelle di dettaglio contenute nelle schede e nel rispetto delle indicazioni contenute nel succitato piano guida.

Prima dell'approvazione dei Piani Attuativi, laddove prescritti, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria per gli edifici della classe per la quale è prevista la ristrutturazione, prima di tale approvazione è ammissibile solo la manutenzione ordinaria, straordinaria oltre gli adeguamenti alla legge 626/94.

Nel caso di discordanze nell'attuazione delle presenti norme, con particolare riferimento alle sagome degli immobili riportati nella cartografia, verrà ritenuto valido lo stato di fatto documentato in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia.

Per gli strumenti attuativi dove la volumetria è diversa dall'esistente, si danno i seguenti indici:

- PR (ex PRIPR3) (mc. 1.800)

(entro mura) n. piani: 2

- P.P.1: demolizioni e ricostruzioni mc. 11.000 circa
nuovo volume m. 7.500)

- P.P.2 : I.T. 1.00 mc/mq (mc 7616 circa)

n. piani: max 3

h. massima: 9.0 m.

- P.R.I. PU3 : R.C. 20%

(fuori mura) solo per servizi uso pubblico.-

Altezza max 7.50

Distacco tra edifici minimo mt. 10.00

Distanza dai confini mt. 5.00

- PriPu – Magazzini Comunali – limitatamente all'Isola Ecologica posta a Nord della Città presso i Magazzini Comunali viene consentita la realizzazione di una nuova costruzione che nel sdime della preesistenza realizzi un volume edilizio idoneo ad ospitare gli impianti dell'isola ecologica esistente il tutto secondo lo schema planivolumetrico riportato nella tavola A della variante n. 6/2002.

- Ap/p - Ambiti di Accordo Pubblico/Privato di progetto – art. 6 L.R. 11/2004

Gli ambiti indicati nelle tavole di Piano con il simbolo Ap/p (accordi pubblico privati di progetto) sono assoggettati a piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.r. 11704 o strumento ad esso assimilato, con la procedura dell'accordo pubblico privato di cui all'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Dovranno essere deliberati prima della presentazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) o strumento ad esso assimilato.

ART.6 - ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI

a) Il Piano Particolareggiato è formato da tutti gli elaborati indicati all'art. 19 della L.R. 11/04 e da una analisi preliminare in ordine alla evoluzione dello stato di occupazione del suolo in base alla

- sequenza dei catasti storici ed in ordine alla evoluzione dell'assetto formale degli edifici esistenti in base alle fonti iconografiche e documentarie reperibili.
- b) Il Piano di Recupero (P.R.I.Pu. e P.R.I.Pr.) è formato: dall'elenco catastale delle proprietà; qualora si tratti di P.R.I.Pr., dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 26.6.85 n° 61;

da una cartografia in scala 1:200 relativa allo stato di fatto da cui risultino le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere con le relative indicazioni dimensionali, il rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze arboree, il tracciato delle reti tecnologiche;

da una documentazione fotografica formata da un estratto di fotogrammetria aerea e da foto a terra dell'area e di ciascun immobile;

da una analisi preliminare in ordine alla evoluzione dello stato di occupazione del suolo in base alla sequenza dei catasti storici e in ordine all'assetto formale degli edifici in base alle fonti documentarie e iconografiche reperibili;

da una cartografia di progetto in scala 1:200 contenente le indicazioni del P.R.G. confermate e/o variate in ordine a destinazioni d'uso e tipi di intervento, la eventuale delimitazione dei comparti, i percorsi pedonali e carrabili interni all'ambito e le eventuali aree destinate a parcheggio pubblico; il progetto planivolumetrico per gli edifici soggetti a ristrutturazione o esito della prescritta ristrutturazione urbanistica in scala 1:200; le indicazioni piano per piano degli edifici delle destinazioni d'uso fra quelle ammesse o prescritte;

da una relazione illustrativa contenente, tra l'altro, i termini previsti per l'attuazione del Piano e da tutti quegli elaborati di cui all'art. 19 della L.R. 11/04.

ART.7 - DESTINAZIONI D'USO

Gli elaborati di progetto, tav. 12 A e B, indicano le destinazioni d'uso di particolari aree ed edifici compresi nella zona territoriale omogenea denominata Centro Storico. Essi sono:

a. **L'AMBITO DEL SISTEMA MURA**

Esso è costituito oltre che dal circuito murario formato dalla cortina con torri, castello di S. Zeno e Rocca degli Alberi, anche dalla strada perimetrale interna, ove effettivamente esistente, con gli edifici addossati alle mura, dal vallo, dalla strada di circonvallazione esterna e, dove ne segue il tracciato, dall'alveo del Fiumicello.

Quello delle mura, principale segno fondativo di Montagnana, costituisce un sistema monumentale unitario.

Il vallo, che comprende il "moton" delle mura, la fossa, la fossetta e la scarpata della strada di circonvallazione, ne è parte integrante e va mantenuto a prato per consentire la piena percezione visiva del manufatto murario ed evocare l'originario adattamento della fossa.

b. **AREE PUBBLICHE DESTINATE A VIE E PIAZZE** di fatto o di progetto, sono quelle aree destinate alla circolazione veicolare e pedonale.

c. **AREE A VERDE PUBBLICO**

Sono quelle aree accessibili al pubblico alberate o trattate a giardino, che fanno parte integrante della scena urbana. Esse sono soggette alla tutela dello stato di fatto.

d. **AREE A VERDE PRIVATO**

Sono quelle aree private a giardino ed alberate, che sono parte costitutiva essenziale dell'insediamento abitativo di cui sono pertinenza e, in quanto percepibili da vie o piazze, parte integrante della scena urbana. Esse sono soggette alla tutela dello stato di fatto mantenimento e rivalutazione del verde di pregio (con riferimento alle essenze locali) esistente anche attraverso la messa a dimora di alberature autoctone e la cui altezza non dovrà mai superare quella delle mura storiche.

f. **IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE** (contrassegnati con a). ,

Sono gli edifici, con le relative aree scoperte di pertinenza, di proprietà comunale o statale destinati ai servizi pubblici essenziali.

g. **IMMOBILI DESTINATI ALL'USO PUBBLICO** (contrassegnati con b). Con b/5 sono indicati gli immobili in cui sussiste attività alberghiera oggi in esercizio. Gli altri immobili e le relative aree scoperte di pertinenza, contrassegnate con b1 - b2 - b3 - b4 - b7 sono destinati al mantenimento delle destinazioni in atto. Nell'immobile contrassegnato con la sigla b2.1 oltre alle destinazioni d'uso riportate sono consentite anche le seguenti: mostre, attività ricettive e di svago.

h. **Immobili destinati ad usi di INTERESSE COLLETTIVO** (contrassegnati con c). Sono gli edifici con le relative aree scoperte di pertinenza la cui destinazione d'uso è quella in atto.

i. **IMMOBILI DESTINATI A UFFICI E IMPIANTI PER SERVIZI A RETE** (contrassegnati con d). Sono edifici ed impianti per tale scopo destinati.

l. **LE AREE, COMPRESO O MENO IN AMBITI DI PRIPU O DI PRIPR, DESTINATE A PARCHEGGIO** di uso pubblico oppure ad autorimesse private per residenti ed operatori nella città murata. In tali aree le opere necessarie verranno realizzate secondo le modalità e le indicazioni tipologiche contenute nell'art. 13-p delle presenti norme.

- m. I FRONTI COMMERCIALI CONSOLIDATI E NUOVI POSSIBILI FRONTI COMMERCIALI (solo per la città entro le mura) Sono individuati nella Tav. 12a e sono luoghi preferenziali per tali destinazioni d'uso nel rispetto comunque delle norme sottostanti.

IMMOBILI ED AREE A CONSOLIDATO USO ARTIGIANALE PER PRODUZIONI TIPICHE COMPATIBILI CON L'AREA (A). In queste aree individuate nella tav. 12a -b la variante conferma le destinazioni d'uso artigianali compatibili con la produzione di prodotti tipici compatibili con il Centro Storico.

Nell'eventualità di dismissione dell'attività produttiva è ammesso il cambio di destinazione per usi residenziali; l'intervento però è condizionato dalla realizzazione di un P.P. o P. di R., in tal caso l'area è dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Le aree private scoperte non espressamente contrassegnate e qui non indicate sono da considerarsi parte integrante dei rispettivi insediamenti.

Gli immobili non espressamente contrassegnati possono avere una destinazione residenziale, direzionale, commerciale e in generale per servizi e per attrezzature ricettive e artigianato compatibile con la residenza nel rispetto dei limiti ambientali fissati dalla legislazione vigente in merito alla salute pubblica (emissioni sonore diurne e notturne, di polveri e odori, stoccaggio rifiuti, ecc. nonché il rispetto degli standards di legge di verde e parcheggio, anche ricorrendo, nell'impossibilità di reperirli in loco, alla loro monetizzazione). Nella città murata gli elaborati grafici indicano le linee di sviluppo preferenziali dell'insediamento di nuovi punti vendita al minuto o di esercizi pubblici.

La realizzazione di nuovi esercizi commerciali e di nuovi esercizi pubblici ai piani terra può avvenire in osservanza al **Piano Commerciale** e con modalità compatibili con i caratteri dell'edificio.

Le principali norme di riferimento del **Piano Commerciale** nelle zone "A" Centro Storico sono le seguenti :

- nelle Zone A sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato;
- nella Zona A sono ammessi i trasferimenti e gli ampliamenti per le medie strutture di vendita esistenti fino ad un massimo di mq. 500. Sono ammessi nuovi insediamenti fino ad un massimo di mq. 250.
- nelle Zone A (Centro Storico) delle frazioni di Borgo S. Marco, Borgo Frassine e Monastero, sono ammessi gli insediamenti degli esercizi polifunzionali come individuati dall'art. 16 del presente Regolamento nel rispetto dei parametri previsti per la dotazione di parcheggi e verde.
- Il trasferimento dei Centri Commerciali esistenti nel territorio comunale potrà avvenire a seguito dell'individuazione di una specifica area classificata dalle N.T.A. del P.R.G. come zona commerciale per grandi strutture di vendita.

L'uso commerciale e di esercizio pubblico può estendersi come tale, compatibilmente con norme e regolamenti di sicurezza e di igiene, anche al primo piano ed all'eventuale piano interrato.

Gli esercizi pubblici ed i punti di vendita al minuto possono estendersi anche agli annessi interni adiacenti al corpo principale.

Gli immobili, se ciò è consentito da stati di fatto o da adeguamenti compatibili con il carattere degli edifici, possono avere ai piani terra e al primo piano, anche destinazione artigianale, di servizio alla residenza o produzioni artistiche o tipiche che non comportino lavorazioni nocive e/o inquinanti.

Negli affacci pubblici degli edifici non possono essere realizzati accessi carrai diretti a locali di P.T. od interrati destinati ad autorimesse private. Un accesso carrabile al cortile interno può essere realizzato nel muro di recinzione dello stesso.

GLI STANDARDS per le attività commerciali

Per le sole “Zone A” di centro storico i fabbisogni delle zone di parcheggio possono essere soddisfatti con modalità alternative, quali il versamento di oneri di urbanizzazione equivalenti quindi con la monetizzazione delle quote di parcheggi e verde non reperite, come previsto dalla delibera di C.C. n. 50 del 31.10.1997, esecutiva nei termini di legge, per un massimo del 75% della superficie dovuta. E’ ammesso inoltre il reperimento delle superfici a parcheggio anche in aree limitrofe (raggio di 150 metri) con vincolo di destinazione legato all’attività. Sono esclusi gli esercizi di vicinato per i quali è ammessa l’intera monetizzazione.

ART.8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Nelle tavole 13A e B ciascun edificio, in base alle analisi ed agli indirizzi di Piano, è ascritto ad una classe. A ciascuna classe e, dunque, a ciascun edificio, sia esso costituito da un corpo unico o sia parte di un complesso edilizio e immobiliare più vasto, corrispondono tipi di intervento ammessi e non ammessi, descritti negli articoli seguenti, ed eventualmente precisati per ciascun edificio nelle singole schede.

Le classi sono le seguenti:

- La classe A1 comprende gli edifici notificati e vincolati in base alla Legge 1089/39 e gli edifici che, pur non vincolati, siano da considerarsi capisaldi della forma urbana, dell’immagine consolidata di Montagnana e delle sue leggi di crescita, nonché testimonianze storiche ed architettoniche esemplari. Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l’edificio in tutti gli aspetti costitutivi: cioè volti ad elevarne la funzionalità, confermando e mantenendo le prestazioni sufficienti o migliorando quelle insufficienti, nel rispetto dei caratteri distributivo, strutturale, formale, materiale.

La categoria di intervento ammessa è quella del restauro; la manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili purché si uniformino ai criteri conservativi propri del restauro.

- La classe A2 comprende quegli edifici che concorrono a costituire il tessuto della forma urbana consolidata di Montagnana e che rappresentano testimonianze significative di fasi anche recenti della storia dell’architettura, rispettose delle perduranti leggi di crescita della città.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l’edificio nei suoi aspetti costitutivi essenziali adeguando o migliorando le prestazioni insufficienti nel rispetto dei caratteri strutturale, formale, materiale. La categoria di intervento propria di questa classe di edifici è quella del restauro nella accezione qui specificata; la MO e la MS devono pur esse uniformarsi ai criteri qui espressi.

- La classe A3 comprende quelle unità edilizie di minor pregio formale presenti nelle parti più sgranate del tessuto della città murata o nelle parti meno consolidate dei borghi esterni; comprende altresì edifici aggiuntivi non organici nati come annessi di servizio ad una unità edilizia principale, di norma interni ai lotti. In tali unità edilizie gli interventi ammessi saranno quelli tesi a permettere una maggiore fruibilità del fabbricato e per quanto possibile conservando l’edificio nei prospetti, volume, copertura, nonché l’assetto forometrico e plastico del fronte pubblico (o dei fronti comunque visibili), salvo le modifiche e gli adattamenti eventualmente previsti nelle schede. Sono comunque consentiti gli interventi finalizzati alla rivalutazione architettonica del Centro Storico.

Per gli edifici di classe A3 la categoria di intervento è quella della ristrutturazione edilizia.

In alcuni casi è prevista la demolizione per la ricomposizione edilizia del sito, ciò individuato nelle Tav. del Piano con l’inserimento di volumi da attuare con intervento unitario.

- La classe A4 comprende quegli edifici, per lo più di fabbricazione recente.

Essendo obiettivo del presente Piano quello di puntare a correggere eventuali incongruenze, si prescrive per tali edifici la ristrutturazione edilizia finalizzata alla riproposizione dei caratteri e delle norme trasgredite, essendo sempre ammessa solo la manutenzione ordinaria.

La classe A4 comprende altresì quei piccoli fabbricati in muratura o in materiali precari presenti prevalentemente nelle aree interne o retrostanti dei lotti, adibiti ad autorimesse, depositi, ripostigli, ecc.

In questo caso, obiettivo del Piano è favorire il riordino delle aree interne agli isolati, consentendo il mantenimento di importanti funzioni complementari alla residenza o al commercio (autorimesse singole, piccoli magazzini) in manufatti però consoni, per configurazione e materiali costruttivi, all'ambito circostante e, per ubicazione, all'impianto fondiario ed alle regole di formazione e di addensamento del tessuto edilizio.

In alcuni casi è prevista la demolizione per la ricomposizione edilizia del sito, ciò individuato nelle Tav. del Piano con l'inserimento di volumi da attuare con intervento unitario.

- La classe A5 comprende quei fabbricati in muratura o in materiali precari presenti nelle parti interne dei lotti e i cui volumi, nell'ambito di Piano Attuativo, possono essere recuperati in forme diverse ed in altro sedime, mediante ristrutturazione urbanistica. Secondo la definizione della lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78.

Edifici con classe di protezione A5 non inseriti in Ambito di Piano Attuativo possono essere recuperati con destinazioni d'uso riconducibili a quelle residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

- La classe A6 comprende quei fabbricati che si considerano irrecuperabili per la loro inconsistenza, perché assolutamente incongrui per la loro posizione e, soprattutto, ostacolo al ripristino od al miglioramento di importanti funzioni pubbliche. Per essi è prescritta la demolizione e non è consentita manutenzione.

ART.9 - TIPI DI INTERVENTO

Tra le categorie descritte all'art. 31 della L. 457/78 attinenti la scala edilizia esistente, quelle di riferimento sono il restauro (c) e la ristrutturazione (d). Entrambi questi tipi d'intervento sono descritti come "insieme sistematico di opere" volte nel primo caso a "conservare", nel secondo a "trasformare" gli organismi edilizi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (a) e straordinaria (b) sempre secondo il disposto dall'art. 31 della L. 457/78 sono invece caratterizzati dal non costituire un insieme sistematico di opere, cioè dal non costituire una pluralità di interventi organizzati in un progetto unitario e razionale che investe l'intero organismo edilizio. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione sono dunque i soli che consentono opere estese e radicali sugli organismi edilizi intese in un caso a conservare o ripristinare, nell'altro a modificare le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

"MO" MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli basati su opere di riparazione, pulitura ripassatura, ovvero su alcune opere di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici, nonchè su opere dirette ad integrare e mantenere in efficienza impianti preesistenti. E' d'obbligo la comunicazione all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune con una descrizione sommaria delle opere corredate da documentazione fotografica. Su copia della comunicazione verrà apposto dall'Ufficio un

visto con valore di benessere (a lato di ogni tipo di opera è indicata la documentazione da allegare alla comunicazione. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti negli edifici di classe A1 - A2 - A3 - A4 - A5.

Possono rientrare nella Manutenzione Ordinaria:

1. La ripassatura del manto di copertura;
2. la riparazione e la sostituzione di grondaie e pluviali;
3. il risanamento delle pavimentazioni di terrazze e coperture piane;
4. la pulitura e la riparazione mediante consolidamento di elementi decorativi di facciata quali: fregi, mensole, balaustre, cornicioni;
5. la riparazione di parti di impianti tecnologici esistenti e la sostituzione di apparecchi igienico-sanitari;
6. la pulitura, la riparazione, la tinteggiatura e la parziale sostituzione di infissi esterni (in A1 e A2 solo se trattasi di scuri alla veneta);
7. riparazione o sostituzione di infissi interni;
8. pulitura, ridipintura di recinzioni metalliche;
9. riparazione e risanamento di pavimenti di aree scoperte o di sottoportico con gli stessi caratteri materiali e le stesse tecniche;
10. risanamento e riparazione, ovvero sostituzione di pavimenti interni;
11. rifacimento parziale di intonaci e di rivestimenti interni nonché il rifacimento parziale di intonaci, esterni;
12. la tinteggiatura degli intonaci interni nel rispetto degli eventuali decori esistenti;

“MS” MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

E' d'obbligo l'autorizzazione comunale; la domanda per ottenerla deve essere corredata da un apparato grafico di rilievo e di progetto adeguato alla consistenza dell'intervento, così come precisato a lato di ciascun tipo di opera. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono consentiti negli edifici di classe A1 - A2 - A3 - A4 - A5.

Possono rientrare nella manutenzione straordinaria:

1. il rifacimento di parte dell'orditura strutturale del tetto, senza modifiche del piano disposta e dei materiali in essere, (foto; rilievo parziale; progetto parziale);
2. il consolidamento, la demolizione e la ricostruzione di parti di solai (rilievo parziale; progetto parziale);

3. il consolidamento anche con rimozione e ricostruzione di parti modeste di muri portanti e fondazioni (rilievo parz. metrico e descrittivo; progetto parz. con indicazione delle tecniche di consolidamento o di risarcimento);
4. la demolizione e ricostruzione di tramezzi, mantenendo le caratteristiche funzionali esistenti anche con piccoli spostamenti e modifiche nei materiali (rilievo generale dei piani interessati; progetto di modifica comparativo con il rilievo);
5. l'inserimento di nuovi servizi igienici con la costruzione dei relativi nuovi tramezzi e dell'eventuale sistema di ventilazione forzata (come al p.to 4);
6. la demolizione di tramezzi senza modifiche distributive sostanziali (come al p.to 4);
7. la costruzione di caminetti, canne fumarie e relativo comignolo (rilievo e progetto parz. con relativo inserimento; prospetti interessati alla modifica; progetto della torretta con particolari 1:10);
8. il rifacimento di intonaci interni previo sondaggio (rilievo critico o descrittivo di eventuali decori);
9. il rifacimento di intonaci esterni con demolizione di quelli esistenti (rilievo critico e descrittivo; foto; relazione tecnica con indicazione delle modalità di esecuzione);
10. la tinteggiatura esterna sia su supporto esistente che su nuovo intonaco; (sondaggi nella cl. A1 e A2; schema distributivo dei colori in relazione a partiture, modanature, ecc.; indicazione della tecnica di esecuzione; foto);
11. il rifacimento di pavimenti esteriori (viottoli, marciapiedi, passi carrai, aree soste) con le stesse caratteristiche ovvero con caratteristiche diverse purchè compatibili (rilievo; progetto; indicazione precisa di materiali e tecniche; foto);
12. sostituzione di infissi esterni con le stesse caratteristiche ovvero con caratteristiche nuove compatibili (foto; rilievo; progetto; particolari costruttivi 1:10);
13. sistemazione o rifacimento di scale interne con la medesima ubicazione e le medesime caratteristiche metriche, se consentiti nella classe di appartenenza (v. 4, 5 e 6);
14. l'inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento termico o di impermeabilizzazione;
15. il risanamento delle murature dall'umidità risaliente; il risanamento di vespai; l'impermeabilizzazione interna di scantinati.

“R” RESTAURO

Si intende per restauro un insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità; può riguardare tutti gli elementi costitutivi e non solo le finiture e le parti strutturali.

È d'obbligo l'autorizzazione.

Negli edifici della classe A1, gli interventi di restauro possono riguardare il consolidamento statico, l'inserimento degli elementi accessori (ad es. una scala a giorno in legno o in ferro interna ad una singola unità abitativa) e degli impianti tecnologici, nonché dei servizi igienici necessari, il ripristino di elementi costruttivi se giustificato e documentato, la demolizione di elementi fondatamente estranei all'assetto organico dell'edificio e la sostituzione degli elementi-accessori e delle finiture incompatibili con elementi e finiture idonee all'assetto formale e al carattere dell'edificio.

Nei palazzi e nelle case tripartite dovranno essere evitate tramezzature longitudinali, al fine di rispettare la distribuzione definita dai setti longitudinali intermedi. Allo stesso criterio si dovrà conformare l'inserimento di locali accessori e per servizi nelle case a schiera. Per, queste ultime, in particolare per gli esemplari presenti nell'isolato 14 della città murata, sono consentite aperture di collegamento fra due unità, al fine di favorirne il recupero a scopi residenziali con porte di passaggio ubicate nei setti di separazione, preferibilmente in corrispondenza delle scale o comunque delle parti mediane.

Nel caso in cui i materiali in uso e le quote d'imposta dei solai denuncino una intervenuta trasformazione che abbia modificato anche l'aspetto tipologico, è consentito riproporre i solai alle quote d'imposta originarie (rilievo critico previ sondaggi).

Negli edifici della classe A2 gli interventi di restauro possono riguardare il consolidamento statico, l'inserimento degli elementi accessori, degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari necessari, la demolizione di elementi fondatamente estranei all'assetto organico dell'edificio; l'installazione nelle falde di copertura di aperture ad abbaino per favorire l'utilizzo residenziale dei piani di sottotetto, qualora l'altezza media lo consenta.

Per gli edifici della classe A2 vale comunque quanto precisato per gli interventi nella classe A1.

“RE” RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si intende per ristrutturazione edilizia un insieme sistematico di opere volte a trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio (edifici della classe A3 - A4 - alcuni di classe A5).

Per gli edifici della classe A3 sono consentiti gli interventi tesi a permettere una maggiore fruibilità del fabbricato conservando l'edificio il più possibile nei prospetti, volumi, coperture, nonché l'aspetto formetrico e plastico del fronte pubblico (o dei fronti comunque visibili), salvo le modifiche e gli adattamenti eventualmente previsti nelle schede.

Per gli edifici di classe A4 ed A5 sono ammissibili quegli interventi che, pur non presupponendo la distruzione totale dell'edificio esistente ed a parità di volume salvo prescrizioni puntuali specifiche definite dal PRG, puntino alla ridefinizione della forma, cioè dell'assetto tipologico e dell'aspetto esteriore dell'involucro, riequilibrando il rapporto di esso con i caratteri del tessuto edilizio circostante (rapporto con il lotto, allineamento su strada, continuità di cortina) e con l'assetto materiale del contesto.

“RU” RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Rientrano in questa categoria gli interventi volti ad ottenere un nuovo assetto spaziale di un'area costituente o meno ambito di Piano Attuativo o ambito di intervento unitario, riaccorpando o ricomponendo in forme diverse volumi di fabbricati esistenti (alcuni di cl. A5) secondo precise indicazioni planivolumetriche salvo prescrizioni puntuali specifiche definite dal PRG. Le norme che regolamentano il riaccorpamento e/o la ricomposizione dei fabbricati di classe A5 e A6 sono:

- a) il volume da recuperare non può superare quello esistente salvo prescrizioni puntuali specifiche definite dal PRG;
- b) altezza massima consentita non maggiore del fabbricato più alto diverso dalla categoria A5 ed A6, e comunque fatte salve prescrizioni particolari puntuali specifiche definite dal PRG. Nel caso di edifici con grado maggiore l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a 7,50 m.;
- c) distanze dalle strade secondo il disposto dell'art. 9 del D.L. 1444/68;

- d) distanze dai confini del piano attuativo m 5 o a ridosso se a confine esiste un altro edificio;
- e) distanze tra le pareti finestrate esterne al perimetro m. 10;
- f) tipologia edilizia consona al Centro Storico.

“D” DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici della classe A6.

Gli edifici di questa classe dovranno essere demoliti contestualmente alla esecuzione di opere in comunione o in autorizzazione riguardanti la stessa unità immobiliare.

“E” NUOVA EDIFICAZIONE

Il P.R.G. individua altresì le parti di territorio dove è possibile la nuova edificazione con intervento diretto, principalmente in aree soggette ad ambito di intervento unitario. A tal proposito nelle planimetrie di Piano sono indicati i luoghi riservati alla nuova edificazione, l'altezza massima e il n. dei piani. In sede di progetto esecutivo tali sedimi possono trovar leggere modifiche.

Per l'edificio per il riparo di n. 4 automezzi (identificati nella tavola n. 12a come variante “3” e nella tav. 13° come variante “c”) si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- volume mc 200
- altezza max ml 2.50

I sopradescritti tipi d'intervento connessi con la classificazione degli edifici sono da riferirsi esclusivamente alla tutela tipologica- formale degli immobili, consentendo in ragione dello specifico “grado di protezione”, le destinazioni compatibili con la residenza di cui al precedente articolo 7, con eventuale modifica-variazione della consistenza e del numero delle unità immobiliari esistenti.

ART.10 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme ed alle previsioni urbanistiche generali, quando riguardino edifici e/o impianti pubblici e di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, e comunque secondo i disposti dell'art. 80 della L.R. n. 61/85;

ART.11 - INSERIMENTI NEL P.P.A.

I Piani Attuativi, qualora la legge li reputi ancora strumento di programmazione, sono inclusi nel P.P.A. Decorso i termini di scadenza del P.P.A. senza che i proprietari abbiano dato corso alle opere previste dal Piano di Recupero, il Comune può applicare quanto previsto dall'art. 28 della Legge 457/78, commi 5, 6, 7, 8.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su singole unità edilizie o immobiliari comprese in ambito di Piano Attuativo possono essere richiesti ed autorizzati anche senza preventivo inserimento nel P.P.A..

ART.12 - CONSULTAZIONE PREVENTIVA ED USO DEL PROGETTO DI MASSIMA (PARERE PREVENTIVO)

Gli aventi titolo o, per essi, i tecnici incaricati, prima di inoltrare domanda formale di autorizzazione o di concessione, sono invitati a prendere visione presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata di tutti gli elementi utili a definire con chiarezza, anche sulla base delle indicazioni di dettaglio contenute nelle schede, possibilità e limiti di intervento.

I tecnici progettisti possono altresì presentare un progetto di massima sul quale richiedere un parere preventivo prima di presentare l'istanza vera e propria di concessione.

Nel presentare domanda di autorizzazione e concessione i tecnici sono tenuti a fornire tutti gli elementi conoscitivi utili a completare le schede relative alle unità edilizie o ad aggiornarle.

ART.13 - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO

In un contesto urbano antico la conservazione è la finalità generale; anche la ristrutturazione, edilizia o urbanistica, in quanto subordinata, nei casi individuati, al concetto di restauro urbano, comportano un atteggiamento particolare in ordine alla tipologia, ai materiali, alle tecniche di intervento.

In quest'ottica si può dire che il restauro (e le manutenzioni), pur potendo agire anche per parziali ripristini, con l'obiettivo di conservare capisaldi dell'organismo urbano, deve tendere a riprodurre materiali e tecniche di lavorazione trovati in essere laddove il risarcimento sia proponibile, differenziando invece l'opera aggiuntiva o sostitutiva - quando necessaria e soprattutto se interna - come opera dell'oggi, senza infingimenti, mimetismi o mascherature.

La ristrutturazione, a sua volta, puntando a sostituire manufatti trasgressivi delle regole morfologiche dell'organismo urbano, deve tendere ad inserire nel contesto fabbricati che ripropongano, pur se rielaborati, modelli compositivi consolidati, evitando stilismi o banali anonimismi, soprattutto nei materiali e nell'assetto esteriore.

La salvaguardia di un C.S. si attua puntando a non perdere i suoi caratteri peculiari di tipo generale (particolare impianto urbano, particolare assetto morfologico), ma anche a quelli più di superficie, cioè riguardanti la qualità architettonica, il decoro e l'ornato di ogni singolo edificio il quale, nella diversità di tipo e di stile, concorre di fatto con ogni più piccolo particolare a costituire l'immagine urbana.

Tuttavia al fine di garantire anche nella zona A del Capoluogo la possibilità di realizzare interventi di edilizia rispettosa delle disposizioni di legge in materia di risparmio energetico e di isolamento termo-acustico degli edifici, siano questi di nuova costruzione che interessati da ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, potranno essere realizzate con tutte le tecniche costruttive e con tutti i materiali in commercio avendo attenzione a privilegiare quelli che favoriscono la sostenibilità energetico-ambientale sia per l'edilizia pubblica che privata .-

Deve intendersi edilizia sostenibile l'osservanza di tecniche progettuali dirette alla realizzazione di un manufatto compatibile con l'ambiente che migliora la qualità della vita dell'uomo e quindi con l'impiego di tecniche che assumono le seguenti definizioni: bioedilizia, edilizia naturale, edilizia ecologica, edilizia bio-etica-compatibile, edilizia bio-ecologica ecc....-

Per definirsi edilizia sostenibile la costruzione dovrà:

- *favorire il risparmio energetico, anche con l'utilizzo di fonti rinnovabili e delle acque piovane;*
- *garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;*

- *avvalersi di materiali di costruzione, componenti per l'edilizia, di impianti, di finiture, ecc. che non sviluppino gas tossici, emissioni di particelle, radiazione o gas pericolosi, inquinamenti dell'acqua o del suolo;*
- *privilegiare materiali riciclabili a basso consumo energetico;*

Gli interventi di cui al sesto comma, al fine di tutelare il contesto storico ed urbano, potranno essere eseguiti con le seguenti prescrizioni:

- *l'impiego di materiali e di tecniche di costruzione innovativi non dovrà comportare modifiche morfologiche all'edificio se esistente e non potrà essere avulso con il contesto se di nuova costruzione;*
- *l'installazione d'impianti diretti al miglioramento delle condizioni di vivibilità degli ambienti dovrà avvenire nel rispetto dei fronti pubblici e comunque non creare impatto sul prospetto dell'edificio;*
- *l'installazione d'impianti diretti al risparmio di energia dovrà essere verificata rispetto al contesto e prioritariamente ubicati, ove possibile, in luoghi a ridotto impatto visivo.-*
- *il posizionamento d'impianti di ricezione (antenne – parabole ecc...) dovrà avvenire sulla falda di copertura meno visibile, mai posta in sommità della stessa e di colore appropriato al contesto.-*

Per gli interventi di risanamento delle murature e per gli isolamenti realizzati mediante l'impiego di rivestimenti esterni si dovrà tendere al mantenimento degli elementi significativi, qualora presenti, nella parete interessata quali cornicioni, davanzali e contorni di porte e finestre, marcapiani ecc...; non dovrà mai verificarsi interruzione del paramento murario nel caso di edifici contigui .-

Quanto sopra, ad eccezione delle antenne e parabole, non opera per la parte della Città "Intra moenia" ove la salvaguardia della città storica prevale rispetto alle considerazioni esposte per cui detti interventi ed impianti non sono ammessi.-

a) IL SOTTOSUOLO E LA TUTELA ARCHEOLOGICA

Le concessioni o le autorizzazioni per opere che prevedono scavi di profondità superiore a m. 1,50 sono subordinate alla comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica.

Non sono soggetti al nullaosta preventivo gli interventi manutentivi o restaurativi di parti di edificio o di strutture già esistenti nel sottosuolo.

Particolare attenzione va comunque rivolta da parte dei tecnici progettisti e/o direttori dei lavori, allo stato di consistenza delle parti fondanti degli edifici e comunque alle parti del sottosuolo degli stessi, rilevando l'eventuale presenza di tessiture murarie antiche, di stratificazioni murarie di natura diversa, di elementi lapidei, di intonacature particolari, ecc. e relazionandone all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune.

b) CONSOLIDAMENTO STATICO DELLE FONDAZIONI

Il terreno su cui poggia Montagnana è costituito da una alternanza di strati di natura sabbiosa, limo-sabbiosa ed argillosa, in prevalenza di origine atesina. In talune aree della città, per fenomeni dovuti ad antiche linee di drenaggio, si verificano cedimenti delle fondazioni. Quando si rendesse opportuna un'opera di rinforzo si può utilizzare sia la tecnica tradizionale della sottofondazione, sia la tecnica della infissione di micropali a rotazione, al fine di scaricare i pesi su strati di terreno più profondi e consistenti.

c) RISANAMENTO DELLE MURATURE DALL'UMIDITA' ASCENDENTE

Particolari fattori climatici, la configurazione stratigrafica del suolo ed un livello di falda medio piuttosto elevato fanno sì che la base delle murature degli edifici sia molto soggetta al fenomeno dell'umidità risalente per capillarità, ciò che intacca l'intonaco e, col tempo, la consistenza stessa del laterizio.

c1 Particolari accorgimenti si rendono necessari onde risanare sotto il profilo igienico e statico, ma anche decorativo, gli edifici. Il "taglio" della muratura con interposizione di barriera e la imbibizione di prodotti che inibiscano la risalita dell'umidità sono tanto più efficaci quanto più possono essere eseguiti in profondità; ma il taglio è spesso inopportuno, potendo ledere le caratteristiche meccaniche della muratura.

In ogni caso, anche al fine di ottenere una più duratura consistenza dell'intonaco ed un conseguente maggior decoro esteriore degli edifici, è opportuno che le malte non siano a base di leganti cementizi, bensì a base di calce idraulica e che gli inerti siano tali da consentire (anche tramite l'azione chimica di eventuali additivi) il più elevato interscambio gassoso e quindi la più rapida traspirazione dell'umidità comunque non eliminabile.

d) CONSOLIDAMENTO DELLE MURATURE E DELLE VOLTE

Qualora le murature portanti o quelle perimetrali presentino lesioni o cedimenti, è necessario procedere al ripristino della continuità funzionale della tessitura, senza alterare o sostituire consistenti porzioni del manufatto; del pari si procederà quando si rilevino riprese murarie non adeguatamente ammortate.

Le tecniche più adatte in questi casi sembrano essere quella del cuci-scuci (con l'eventuale inserimento alternato di conci armati) o quella delle perforazioni armate a X con ferro ad aderenza migliorata.

Qualora ci si trovi in presenza di parti di muratura incoerente il consolidamento può avvenire tramite iniezioni cementizie, tirantini passanti, ingabbiamento con rete metallica leggera. Le stesse tecniche valgono per le opere di consolidamento delle volte. Per queste ultime può rendersi necessario l'alleggerimento dello stato di lavoro con lo scarico diretto dei pesi sovrastanti sui muri verticali.

Anche negli interventi di consolidamento strutturale, la cui definizione dovrà essere progettata dal tecnico caso per caso previo adeguato rilievo, una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla conservazione o al ripristino della continuità fisica del tessuto murario con l'uso di elementi e di malte omologhi a quelli in essere ed evitando, con opportuni accorgimenti, la determinazione di ponti termici nel lasciare o nell'inserire elementi di discontinuità; e ciò per garantire il massimo di sicurezza e di salubrità nelle costruzioni restaurate.

Alle tecniche ed alle attenzioni qui sommariamente descritte o ad altre ad esse simili, si dovrà far ricorso in particolare negli edifici ascritti nelle classi A1 e A2.

e) PARTI STRUTTURALI IN LEGNO

Le parti strutturali in legno presenti negli edifici, in quanto parte costitutiva essenziale degli stessi, andranno di norma conservate, riconoscendo la tecnologia del legno nella formazione di solai e di orditi di copertura come la più congrua con strutture in muratura originariamente dimensionate in termini di relativa elasticità ed oggi per lo più datate.

e1 L'obiettivo della conservazione, con la sostituzione di elementi o parti deteriorate o lese con nuovi elementi omologhi, è sempre da perseguire negli edifici ascritti alla classe A1; è sempre da preferire

per quanto attiene l'ordito di copertura ed i solai interni alla residenza negli edifici ascritti alle classi A2 e A3.

Nel caso in cui un buono stato di lavoro di un solaio in legno da conservare, per la deformazione ormai anelastica delle travi, non sia più garantito, sono perseguibili tre strade: quella dello smontaggio e della sostituzione degli elementi strutturali più prolassati; quella della sovrapposizione di una cappa in cemento alleggerito armata con rete elettrosaldata ed ancorata con tiranti alla muratura perimetrale; quella della predisposizione di cappe in c.a. collaborante con le travi lignee mediante pioli metallici annegati in queste ultime mediante resine.

- e2 Le componenti in legno nelle opere conservative andranno sempre trattate con accorgimenti anti-umidità nell'incontro con la muratura e con prodotti ignifughi in tutto il loro corpo.
- e3 Il trattamento di finitura delle travi dei solai, se a vista, può essere eseguito con la stesura di uno strato di cera d'api o di vernice trasparente su una mordenzatura di base o a pitturazione colorata; quest'ultima finitura è da preferirsi negli edifici ascrivibili al periodo che va dalla seconda metà del XVIII secolo a tutto il XIX secolo.

Nel restauro, in particolare di edifici della classe A1 e A2, una particolare attenzione andrà rivolta alla individuazione di eventuali decori pittorici sulle travi.

- e4 La controsoffittatura è sempre consentita quando lo stato del solaio non denunci la predisposizione con travi di legno a vista. In ogni caso, deve trattarsi di opere reversibili, attuate con materiali ed ancoraggi di tipo leggero.

f) I FRONTI PUBBLICI DEGLI EDIFICI

1. I PORTICI.

I portici rappresentano anche a Montagnana una antica e consolidata servitù derivante da convenzione fra pubblico e privato e sono da intendersi come norma ordinatrice degli assi viari principali e più rappresentativi.

- 1.1 Le colonne ed i capitelli lapidei devono essere adeguatamente conservati protetti e consolidati e nei casi di lesione o di sfarinamento per corrosione, parzialmente risarciti. Ciò vale anche per gli elementi plastici realizzati in marmo o in pietra tenera delle cave vicentine posti a decoro dei fronti sottoportico
- 1.2 I pilastri in laterizio o in laterizio e pietra destinati ad essere rivestiti con l'intonaco non possono in nessun caso essere lasciati a vista. Nel caso in cui il pilastro sia l'esito evidente di un intervento di incamiciatura e di rinforzo di una colonna o di un pilastro più esile, l'opera di restauro potrà prevedere il ripristino del piedritto originale, accompagnato con le necessarie opere di riequilibrio strutturale. Tale ripristino sarà doveroso quando l'assetto formale di facciata venga valorizzato e non contraddetto in quanto a coerenza stilistica, e quando l'operazione possa risultare positiva in tutti gli elementi presenti.
- 1.3 Le volte dei portici devono rimanere adeguatamente intonacate e, dove presenti, le costole di intersezione delle vele devono essere opportunamente rimarcate a rilievo.
- 1.4 I solai piani lignei sovrastanti i portici devono di norma essere controsoffittati nelle forme tradizionali o con pannelli assolutamente lisci, con una quota di posa non più bassa dell'estradosso della chiave di volta dell'arco di portico.
Salvo i casi in cui sia dimostrata la predisposizione "a vista" delle travi del solaio in essere, sono da escludersi sui portici travi libere.

1.5 Dalla seconda metà del XVIII secolo in poi anche Montagnana dota i propri percorsi pedonali - portici, attraversamenti, piazza, loggia comunale - di una pavimentazione in trachite euganea. Questo è il materiale ancora presente nella maggior parte delle pavimentazioni di sottoportico e dei marciapiedi in genere. Le parti con pavimentazione diversa venuta a sostituire in epoca recente la trachite, devono riconformarsi al materiale tradizionale. Le più antiche pavimentazioni in mattonato, la cui presenza va opportunamente rilevata durante lavori che prevedono il lievo provvisorio della trachite, non possono essere ripristinate.

1.6 Negli interventi sulle pareti di sottoportico degli edifici della classe A1 dovrà essere usata una particolare cautela per sondare la presenza negli strati originari dell'intonaco di decori o inserti pittorici o di lacerti plastici; l'eventuale loro presenza deve essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale di Urbanistica e di Edilizia Privata.

Le inserzioni pittoriche presenti o quelle che si rilevassero, così come gli apparati plastici, devono essere conservati con adeguate opere restaurative.

2.0 LE FACCIATE PRINCIPALI

Nella progettazione di interventi di restauro che prevedano opere di facciata si deve innanzitutto individuare con chiarezza il carattere esclusivo o prevalente che sottende alla sua configurazione in modo da intervenire con materiali e tecniche di finiture il più possibile coerenti, salvaguardando tutti gli elementi decorativi che vi concorrono. Un fabbricato di edilizia popolare mai fu progettato e costruito con lo stesso apparato decorativo e con le stesse finiture di un edificio più rappresentativo, anche se coevo.

2.1 In ogni epoca e per ogni livello di edilizia si sono preferiti modi diversi di finire in malta le pareti. Una adeguata indagine (saggio stratigrafico), soprattutto se eseguita sulle parti verosimilmente più protette (sotto la cornice o sotto un davanzale di finestra), può consentire la lettura di diverse stesure di intonaco, tenendo presente che in passato si preferiva stendere lo strato successivo sul precedente previa picchiatura. Con una tale analisi (da eseguirsi negli edifici della classe A1), si può giungere a conoscere la natura, in termini di composizione e di tecnica di stesura, dell'intonaco originario o, comunque, dell'intonacatura corrispondente alla fase in cui quel determinato edificio ha raggiunto una compiuta nuova configurazione stilistica.

2.2 In ogni caso va tenuto presente: che le finiture ad intonaco, anche nell'edificio più modesto, furono sempre quanto meno a civile; che nell'architettura più rappresentativa, dalla seconda metà del '500 in poi, si diffuse la finitura a marmorino o a calce rasata; che nelle architetture di completamento o in quelle rurali la malta con cocchiopesto si diffuse del pari, con frequenti intromissioni in area urbana; che con la seconda metà del XVIII secolo e col XIX si usò molto la partizione verticale ed orizzontale, differenziando anche tecnicamente la stesura dell'intonaco, dove le lesene e le rimarcature venivano trattate con finitura tale da risaltare sulla campitura più opaca e granulosa del fondo.

Ciò che si deve evitare è dunque il trattamento standardizzato e uniformato, tendenzialmente imposto dalla sommarietà delle moderne tecniche esecutive, puntando a non perdere la ricchezza espressiva della veste degli edifici.

2.3 Negli edifici della cl. A1, qualora l'intonaco abbia prevalenti parti originarie ancorate o ancorabili, esse vanno mantenute, consolidate ed adeguatamente completate nelle parti mancanti, non potranno mai essere impiegate tecniche di isolamento dirette al rivestimento della facciata.

2.4 Qualora si presentassero tracce pittoriche, testimonianze di fasi anche recenti della cultura decorativa, esse devono essere segnalate all'Ufficio di Urbanistica e di Edilizia Privata. Qualora tali testimonianze consentano una riproposizione significativa, coerente con l'assetto complessivo del fronte, andranno restaurate e conservate.

- 2.5 E' escluso, negli affacci. pubblici degli edifici di ogni classe, la ricerca della "rusticità", che è da ritenersi anche in passato mai perseguita in ambito urbano.
In generale, nessun elemento strutturale delle murature (ghiera d'arco, remenato, architrave) potrà essere lasciato faccia a vista. Le eventuali mensole dell'aggetto della cornice di gronda saranno a vista solo se a ciò manifestamente predisposte .
- 2.6 di Norma e salvo casi particolari, quando nella scrostatura di una facciata si presentassero testimonianze di un assetto forometrico diverso, esse andranno rilevate (con foto e dati metrici) e segnalate all'Ufficio di Urbanistica e di Edilizia Privata, ma nessun reperto deve rimanere esposto tanto più se contraddice o disturba partizioni, allineamenti e simmetrie dell'assetto compiuto esistente.
- 2.7 Le partizioni orizzontali (marciapiedi, fasce all'altezza dei bancali e/o degli architravi delle finestre, cornice disposta della copertura) e quelle verticali, devono essere rispettate e, se documentate ma scomparse, nel caso di edifici delle classi A1 e A2, riproposte. Del pari vanno conservate o riproposte intonacature a bugnato.
Le partizioni possono essere a raso (semplice separazione di campiture di colore diverso ad evocazione dei contorni di pietra); ad intonaco a rilievo, con analoghi accorgimenti cromatici; in pietra; miste, con pietra tenera negli elementi di contorno delle finestre ed a intonaco a rilievo nei completamenti.
- 2.8 Corpi di fabbrica diversi con assetto plastico e forometrico di facciata diverso, devono essere trattati anche cromaticamente in modo distinto, pur se riferiti a medesime proprietà od unità d'uso.
- 2.9 Nel caso di rifacimento della tinteggiatura si deve recuperare, nelle classi A1 e A2, la tonalità dalle tracce reperibili sulle facciate. Nel caso di assenza di credibili reperti di riferimento, il colore o l'abbinamento di colori va ritrovato fra quelli selezionati nell'Abaco del Piano per l'Arredo Urbano.
- 2.10 In tutta l'area Centro Storico negli edifici di tutte le classi non sono consentite terrazze. Sullo spazio privato sono consentite negli edifici delle classi A3 e A4, posti al di fuori delle mura. Nelle ristrutturazioni (A4 e A5) sono consentiti, anche su fronte pubblico, balconi con aggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti un massimo di cm. 30 ai lati della porta finestra corrispondente, nelle classi A1, A2 e A3 sono consentiti nel caso in cui si configuri un ripristino del foro porta e del relativo balcone.
- 2.11 Salvo casi particolari ed in edifici di importanza monumentale (sentito il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ai sensi della L. 1089/39) non sono consentite murature "faccia a vista".
Non sono altresì consentiti: intonaci senza tinteggiatura; tinteggiatura con materiali plastici; qualsiasi tipo di perlinatura in legno; il calcestruzzo a vista, tranne che per lo zoccolo di basamento nelle ristrutturazioni.
- 2.12 In area Centro Storico non sono consentite nuove linee aeree pubbliche per le reti elettrica e telefonica o cavi aerei di altra natura, e quelli esistenti devono venire gradualmente eliminati.
- 2.13 Dovrà essere eliminato dalle facciate ogni tipo di sovrastruttura tecnica riferita ad impianti interni (tubi, cavi elettrici, staffe, strutture provvisorie); esclusi le grondaie ed i pluviali ed i loro ancoraggi, così come i dispositivi ferma balcone; e a maggior ragione non potranno trovare alloggio antenne o impianti di qualsiasi natura.-
- 2.14 I fronti principali degli edifici ed ogni loro altro affaccio pubblico devono essere mantenuti secondo i principi del decoro.

Al fine di garantire il concorso di tutti i proprietari di immobili al decoro urbano, il Sindaco, con propria ordinanza, può imporre l'intonacatura o la tinteggiatura delle facciate, qualora queste manchino o siano degradate.

Il Sindaco può anche prescrivere con apposito provvedimento e sulla base di un Piano (Piani per il Decoro Urbano) particolari rapporti cromatici e tecniche di finitura per una intera via o un intero fronte di via del Centro Storico.

g) I FRONTI INTERNI

- g1 I fronti interni dei corpi principali devono essere trattati nelle finiture in analogia con i fronti pubblici; anche la forometria nelle classi per le quali sono possibili aggiustamenti o correzioni, deve rispettare le sequenze, l'ordine compositivo ed i caratteri dimensionali di quella del fronte principale.
- g2 Nei fronti interni del corpo principale è possibile lasciare scoperte tracce di assetti forometrici e plastici precedenti, quando siano significative per valore testimoniale.
- g3 Nella riconfigurazione forometrica dei fronti dei corpi secondari, prospicienti cortili e giardini interni, così come consentita per ciascuna classe cui sono ascritti tali edifici, si dovrà fare una analisi per individuare assetti precedenti (ad es. presenza di archi di portico tamponati), il ripristino dei quali sarà da preferirsi nell'opera di recupero funzionale degli stessi.
- g4 nei fronti interni, qualora non visibili da spazi o aree pubbliche ed in mancanza di soluzioni alternative, potranno essere posizionati impianti tecnologici di servizio quali climatizzatori, antenne ecc... purchè di ridotto impatto ed opportunamente mascherati mediante l'impiego di pannellature o coloriture appropriate.

h) INFISSI E SERRAMENTI

- h1 Gli infissi interni delle finestre saranno realizzati con disegno, materiali e colori adeguati all'edificio; potranno essere in legno mordenzato con vernice trasparente, in legno verniciato con colori scuro, in ferro o in alluminio anodizzato esclusivamente se verniciato con colore scuro.

Negli infissi di nuova realizzazione e nelle sostituzioni si dovranno montare lastre di vetro a camera al fine di evitare l'uso delle controfinestre. Al montaggio di vetrocamera si deve ricorrere anche nel caso di manutenzione di infissi esistenti, fatti salvi gli infissi di edifici soggetti all'art. 1 della L. 1089/39 e, comunque, quelli dotati di vetrate di pregio e di valore testimoniale es. piombature a riquadri.

- h2 Non sono ammesse le controfinestre nei fronti pubblici degli edifici di ogni classe. Negli edifici delle classi A1 e A2 sono escluse anche dai fronti interni. In ogni caso le controfinestre dovranno essere realizzate in metallo esclusivamente se verniciato nei colori scuri (verde scuro, marrone, nero).
- h3 I serramenti delle finestre saranno di norma alla veneta (o a libro) in legno mordenzato scuro o verniciato nei colori tradizionali (verde bottiglia, marrone) e con la ferramenta a incasso (lamine, cerniere) senza perlinatura nella faccia esterna. E' fatto divieto all'uso di ferramenta a vista di tipo lanceolato o con picchiettature e bruniture antichizzanti.

Potranno altresì essere impiegati, con esclusione degli edifici con vincolo diretto o indiretto di cui al DLgs 42/2004 o con grado di protezione A1, serramenti in materiale plastico che riproduce fedelmente l'immagine e la consistenza visiva del legno e per le vetrine metallo a taglio termico .-

Negli edifici la cui configurazione risalga agli anni compresi tra 1890 e 1920 è consentito, tanto più se in essere o documentato, l'uso di serramenti a persiana realizzati con listelli in legno obliqui distanziati su telaio fisso, ad effetto gelosia".

i) COPERTURE

- i1 I manti di copertura devono essere realizzati per tutte le classi di edifici con coppi in laterizio alla veneta. Nei restauri e nelle manutenzioni, i coppi di canale possono essere sostituiti mentre per quelli di sgrondo devono essere recuperati i coppi in uso (al 50%) al fine di mantenere una omogeneità cromatica d'insieme.

In casi particolari per corrispondere ad esigenze architettoniche che prevedano parti di copertura piana o a lieve inclinazione è consentito nelle nuove costruzioni ammesse dal PRG CS e nelle ristrutturazioni l'uso di lamiera di rame lisce o grecate, o di altro materiale, del tipo – acciaio - alluminio - piombo, con finitura superiore del tipo preverniciato a fuoco o comunque con colore idoneo ed in armonia con il carattere storico ed ambientale del contesto .-

- i2 Nei casi in cui esistano nei corpi secondari o interni ai lotti coperture piane a terrazza, la pavimentazione deve essere realizzata con materiali congrui con la classe e l'assetto complessivo dell'edificio e preferibilmente con campiture larghe piuttosto che a piastrellatura. E' fatto divieto all'uso di lastre di conglomerato cementizio con ghiaio lavato.
- i3 Le gronde (a semplice canale) e i pluviali (esterni alla muratura) devono essere realizzati in lamierino di rame di spessore adeguato o in lamiera verniciata. I terminali a terra dei pluviali (mt. 1,50) su suolo pubblico devono avere spessore maggiore o essere realizzati in metallo rigido (ghisa) opportunamente verniciata. Possono altresì essere incassati nella muratura nella parte terminale.
- i4 Le torrette emergenti dalla copertura delle canne fumarie devono rispettare i caratteri tipologici tradizionali ed essere in muratura intonacata o ad incamicatura a intonaco di base prefabbricata in cotto; solo il coperchio ed il suo supporto possono prevedere elementi in laterizio faccia a vista. A questa direttiva si devono attenere sia le nuove installazioni sia il riordino delle canne fumarie esistenti. Nelle classi A1 e A2 le torrette esistenti di particolare fattura dovranno essere conservate.

Negli edifici prospicienti la Piazza Vittorio Emanuele II nuove torrette andranno di norma ubicate sulla falda interna delle coperture.

Gli edifici della classe A3 dovranno avere torrette di modello semplice. Non sono consentiti comignoli in eternit, lamiera, PVC o simili, salvo che siano di piccole dimensioni e defilati dalla vista da spazio pubblico.

- i5 Al fine di ridurre al minimo le sovrastrutture tecniche in copertura vanno di norma installati sistemi di antenna TV centralizzati, con ingombri minimi ed in posizione defilata. Nelle coperture degli immobili ubicati "intra moenia" al fine di tutelare la parte più propriamente monumentale della Città storica, non sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici di qualsiasi forma e dimensione.-

l) SOTTOTETTI, ABBAINI E LUCERNAI

Per il recupero a fini residenziali di locali abitabili nei piani di sottotetto, qualora le altezze medie lo permettano e purchè l'adattamento non comporti alterazioni della struttura di copertura e delle invariante distributive fissate per la classe A1, è consentita l'apertura di abbaini a due falde di copertura raccordate con la falda del tetto (detti a "canile"), del tipo cioè tradizionalmente in uso a Montagnana.

In casi particolari, come per esempio sulle falde di copertura prospicienti le piazze, sulle falde interne rispetto alle pubbliche vie o comunque dove non si pongano in contrasto con la presenza di abbaini a canile, potrà tuttavia essere ammessa, anche la tipologia di abbaino allargato e “ribassato” a falda unica in andamento della copertura, secondo le modalità di cui al successivo punto 1/7, purchè sia documentato il migliore impatto visivo ed architettonico rispetto alla soluzione tradizionale “a canile”.

Al fine della illuminazione e della ventilazione dei vani sono in ogni caso da sfruttare innanzitutto le aperture in essere sulle fronti degli edifici.

Per vani accessori, in particolare per i servizi igienici, va adottata la ventilazione forzata con canna di aerazione e bocchetta in laterizio sulla copertura in modo da ridurre l'utilizzo dei lucernai e riservare quello degli abbaini ai vani abitabili principali, camere e soggiorni.

Non sono consentiti nelle classi A1, A2 e A3 volumi tecnici che alterino il profilo dell'edificio o soluzioni a terrazzo che trasformino anche parzialmente le tradizionali coperture del tetto.

1) abbaini

Nei corpi principali degli edifici delle classi A1, A2 e A3, A4 e A5, è consentita la costituzione al solo fine di illuminare ed aerare locali abitabili di abbaini “di tipo tradizionale” con le seguenti modalità.

- 1.1 E' preferibile la localizzazione all'interno delle corti.
- 1.2 Nel caso in cui l'edificio sia già dotato di abbaino/i, le integrazioni se possibili in base al comma precedente, dovranno adeguarsi per posizione e forma all'esistente; qualora la posizione dell'abbaino esistente non consenta l'utilizzo abitativo in relazione alle altezze, essa può essere modificata nel rispetto delle norme precedenti.
- 1.3 Gli abbaini saranno di norma in posizione assiale rispetto alle partizioni planivolumetriche dell'edificio.
- 1.4 La distanza dell'abbaino dal filo di gronda sarà maggiore o uguale a m. 2,0 ed il raccordo del colmo dello stesso con la falda dovrà essere ad una distanza magg. o uguale a m. 1 dal colmo del tetto. Per gli edifici prospicienti piazza Vittorio Emanuele, la distanza dal filo di gronda dovrà essere tale da corrispondere ad una positura pressoché mediana dell'abbaino rispetto allo sviluppo della falda ed in ogni caso raccordarsi alle positure di abbaini esistenti, in particolare di quelli su edifici adiacenti.
- 1.5 L'infisso corrispondente all'abbaino può essere arretrato rispetto alla proiezione del margine della copertura in modo da poter realizzare una apertura più ampia in altezza, non percepibile comunque dall'esterno per la parte inferiore.
- 1.6 E' fatto divieto per gli abbaini esistenti e per quelli di nuova installazione di serramenti esterni di qualsiasi tipo che si aprano verso l'esterno, mentre sono consentiti quelli che si racchiudono su se stessi.
- 1.7 Le dimensioni massime degli abbaini saranno
Abbaini a “canile” a doppia falda di m. 1,30 di larghezza e di m. 1,00 di altezza, compresi i contorni ed escluso nell'altezza il timpano fra le faldine di copertura.
Abbaini “ribassati” a falda unica di cm. 200/270 di larghezza compresi i contorni e di cm. 65 di altezza, compreso lo spessore di copertura.

- 1.8 Gli abbaini di tipo “a canile” negli edifici della classe A1 e A2 dovranno essere realizzati con le tecniche tradizionali a struttura lignea, con manto di copertura in coppi; nelle altre classi potranno essere usate anche strutture portanti in laterizio, ferro o legno sempre comunque con la copertura in coppi .
- 1.9 Gli abbaini di tipo “ribassati” potranno essere realizzati in tutte le classi di edifici con tecniche tradizionali ammettendo comunque l’impiego della struttura portante in ferro o legno , con manto di copertura in coppi.

2) lucernai

- 2.1 I lucernai apribili con telaio fisso e mobile o fissi potranno essere montati solo sulle falde non prospicienti il suolo pubblico negli edifici delle classi A1, A2, A3, A4 e A5, preferibilmente in alternativa agli abbaini. Dovranno essere di limitate dimensioni con un massimo di uno ogni campata.
- 2.2 In corrispondenza dei vani scala e comunque esclusivamente in prossimità del colmo e per i soli tetti a due falde, ad esclusione degli edifici delle classi A1, possono essere montati lucernai allo scopo di dare luce alla scala.

m) OPERE INTERNE

m.1 Intonaci

Anche negli intonaci interni, in particolare per gli edifici della classe A1, devono essere usati quegli accorgimenti finalizzati a indagare preventivamente sulla stratigrafia eventuale dell’intonaco per proporre un restauro conservativo ovvero una nuova proposizione congrua per materiali e tecniche e verificare l’eventuale presenza di decori pittorici a tempera o a fresco.

m.2 Pavimenti e rivestimenti

Anche per queste opere di finitura il riferimento va fatto a materiali e tecniche particolari, congrui con il tipo di edificio oggetto dell’intervento, con l’epoca del suo assetto compiuto, con il livello di rappresentatività (palazzo o casa urbana; edificio popolare; annesso di servizio), con la destinazione del singolo locale.

Il terrazzo alla veneziana è sicuramente la pavimentazione più adatta ai piani superiori degli edifici più antichi e rappresentativi, molto adatto per la sua plasticità al supporto costituito da solaio ligneo.

Per edifici della seconda metà dell’800 e dei primi decenni del ’900 il pavimento a graniglia può ritenersi adatto; così come il cotto nei vari formati di tradizione regionale è il pavimento più congruo con fabbricati di edilizia minore o con gli annessi.

Il pavimento di legno, nelle listonature di grandi dimensioni, è sicuramente il più adatto per i locali più riservati.

Per quanto riguarda l’uso di marmi e pietre naturali sono da preferire, anche nei locali d’uso pubblico, quelle tradizionali provenienti dalle cave di area veneta: il bianco, il rosso, il rosa di Verona o di Asiago; la pietra d’Istria; la trachite euganea.

La pietra tenera delle cave di Nanto o di Costozza, pietra quasi esclusiva per i contorni di porte e finestre, anche a Montagnana, era la pietra comune nella realizzazione delle scale. Tale pietra,

previ gli opportuni trattamenti, può essere ancora il materiale da riproporre nei gradini delle scale di nuova fattura negli edifici della classe A1 e A2, quantomeno in quelle ad uso monofamiliare.

Negli edifici delle classi A1 e A2 va comunque perseguito il restauro della scala con i materiali in essere e con le necessarie integrazioni o sostituzioni di elementi.

m.3 Impianti termoidraulici ed elettrici

Dovendo intervenire nel restauro (edifici delle classi A1 e A2) su edifici nei quali le murature portanti hanno subito ripetute manomissioni, sono state sovraccaricate da sopraelevazioni e che, quando si tratti di setti longitudinali nel tessuto edilizio continuo, risultano comuni a due unità edilizie, particolare importanza assumono le tecniche di posa delle canalizzazioni termoidrauliche ed elettriche.

Al fine di non ledere ulteriormente con opere in traccia le murature, sarà da preferirsi l'installazione di cavedi a colonne verticali al di fuori dei muri portanti (ad es. nell'incontro tra tramezzi di piani sovrapposti) e di canalette nei massetti di pavimento.

m.4 Negli edifici della classe A1 le nuove tramezzature in materiale leggero o in laterizio dovranno essere finite nell'incontro con muri portanti e solai, in modo da rimarcare l'aggiunta. A tale scopo può servire una fugatura, tra la stesura delle due campiture dell'intonaco, con o senza interposizione di un adeguato profilo -metallico opportunamente colorato.

n) AREE A VERDE E SPAZI SCOPERTI

n.1 Nelle aree pubbliche o private a verde di pregio gli alberi d'alto fusto vanno particolarmente curati, opportunamente potati e abbattuti solo dopo la morte delle piante, nel qual caso andranno rimpiazzati con esemplari adulti della stessa essenza o di altra essenza più adatta per tradizione culturale.

n.2 In tutte le aree scoperte pubbliche che lo consentono, soprattutto in quelle destinate a parcheggio ed in quelle private, va favorita la piantumazione di alberi di essenze proprie di questa area culturale e climaticamente compatibili.

n.3 Le pavimentazioni consentite nei cortili privati e per i camminamenti nei giardini sono: acciottolato; porfido in cubetti, lastre in pietra regionale (trachite, pietra di Prun); mattoni e piastrelle in laterizio; ghiaino.

Nelle zone di centro storico esterne alla città murata sono consentite altresì le mattonelle in cemento armato traforate ed il manto bituminoso, quest'ultimo solo per, le aree destinate a parcheggio o al movimento merci al servizio di attività produttive o terziarie.

Non sono consentiti: il calcestruzzo magro, la betonata, il cemento rullato.

o) RECINZIONI

Nella città murata sono da conservare le recinzioni a muro esistenti, sia quelle verso lo spazio pubblico sia quelle di divisione di aree private, che vanno intonacate; sono altresì da conservare le recinzioni con cancellata esistenti; le eventuali nuove recinzioni verso lo spazio pubblico sono da realizzarsi a strato coprente o a "velo"; in casi particolari le nuove recinzioni sono da realizzarsi in muro pieno (h. m. 1,90=2,50) intonacato e non sono consentite nuove cancellate continue, muretti con cancellata, reti metalliche.

Nelle nuove divisioni fra aree private interne agli isolati è da preferirsi il sistema della siepe con eventuale rete metallica interposta.

Nelle aree esterne alla città murata, ferme restando le recinzioni a muro, a cancellata o altre esistenti verso lo spazio pubblico, nelle divisioni di aree private sono consentite le semplici reti metalliche, le reti montate su muretto di h. con. SO, con o senza siepe interposta..

p) AUTORIMESSE E PARCHEGGI

p.1 Nelle aree interne o meno al perimetro di piano attuativo nelle quali è prevista la realizzazione di autorimesse collettive per, residenti, queste possono essere realizzate con fabbricati addossati al muro di recinzione dell'area costituiti da moduli in serie della profondità massima di m. 5 (sviluppo ortogonale *al muro*) con copertura a falda inclinata verso l'interno a partire dal colmo del suddetto muro. Tali autorimesse potranno essere chiuse o aperte; il manto di copertura sarà in coppi.

Nel muro di recinzione verso lo spazio pubblico delle aree oggetto dell'intervento dovrà essere realizzato un solo passaggio (max m. 3,00) nelle forme tradizionali; ove esista va utilizzato quello in essere.

ART.14 – NORME PARTICOLARI

a) abitabilità

a.1) Nel recupero dei sottotetti, l'altezza minima dei locali con copertura inclinata non deve essere inferiore a m. 1,50. Rimane confermata l'altezza media e comunque dovranno essere rispettati i requisiti per l'abitabilità del D.I. 5 luglio 1977 e della L.R. 06 aprile 1999 n. 12.

a.2) Nel centro storico, gli edifici con grado A1-A2-A3, ai fini dell'abitabilità, dovranno mantenere le superfici finestrate esistenti, anche se inferiori ai parametri di legge, purché sia garantita una adeguata ventilazione dei locali.

b) cambio di destinazione d'uso

Negli edifici del Centro Storico sono ammessi i cambi d'uso compatibili con la tipologia dei fabbricati e congrui con la natura della zona, e l'aumento delle unità immobiliari, compatibilmente con l'assetto tipologico e strutturale dell'edificio, assicurando sempre gli standards dovuti in caso di cambio di destinazione diversa dalla residenza.

c) recupero dell'esistente

Negli edifici esistenti è ammesso il recupero e l'utilizzo dei sottotetti, in tal caso dovranno essere corrisposti gli oneri di cui alla L.R. 61/85 e successive modifiche.

d) volumi tecnici-pertinenze

E' ammessa, ad eccezione degli edifici con grado di protezione A/1, la realizzazione di volumi tecnici e pertinenze finalizzati unicamente all'alloggiamento di impianti tecnologici e strettamente funzionali agli edifici sia a destinazione residenziale che commerciale.

Detti volumi tecnici e pertinenze devono avere un rapporto di strumentalità e complementarità con l'utilizzo della costruzione principale.

Non dovranno in alcun modo essere fissati al suolo o alla muratura in modo permanente, con tecniche che pregiudichino il ripristino dello stato dei luoghi in caso di rimozione, devono essere realizzati a piano terra, negli spazi e cortili interni, preferibilmente addossati al fabbricato principale o alle pareti interne, ad esclusione degli edifici con grado di protezione A/1 per i quali non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici.

Dovranno essere eseguiti con strutture portanti verticali in ferro brunito e/o legno con pitture trasparenti di colore scuro, tamponature in legno e/o vetro parzialmente o totalmente apribili, coperture con strutture portanti in ferro e/o in legno con sovrastante vetro o manto di coppi. Potranno avere una superficie massima coperta di mq. 40,00 ed una altezza massima in gronda di ml.3,00.

Saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo.

=====

INDICE

ART.1 - AMBITO	1
ART.2 - OBIETTIVI	1
ART.3 - SOGGETTI	1
ART.4 - ELABORATI	1
ART.5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	1
ART.6 - ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI	2
ART.7 - DESTINAZIONI D'USO	4
ART.8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	6
ART.9 - TIPI DI INTERVENTO	7
ART.10 - POTERI DI DEROGA	11
ART.11 - INSERIMENTI NEL P.P.A.	11
ART.12 - CONSULTAZIONE PREVENTIVA ED USO DEL PROGETTO DI MASSIMA (PARERE PREVENTIVO)	12
ART.13 - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO	12
ART.14 - NORME PARTICOLARI	23