



ELABORATO

04

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI SACCOLONGO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale n. 12 al P.I.
Il patrimonio edilizio di valore storico culturale

Estratto Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

Limitatamente agli articoli 26 e 27

COMUNE DI SACCOLONGO

Sindaco
Steve Garbin

Assessore Urbanistica
Alberto Garbin

Responsabile del procedimento
geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio tecnico
geom. Emanuela Icari

PROGETTISTA
"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello
con urb. Marco Rossato

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

GENNAIO 2024



Articolo 26 - Edifici di interesse culturale e/o ambientale

1. Il P.I. individua gli edifici ed i complessi di natura culturale e/o ambientale ai fini della loro salvaguardia, risanamento e valorizzazione sia entro il contesto delle aree urbanizzate che, ai sensi della L.R. 24/85, nelle aree agricole rilevanti per l'impianto tipologico originario, per la conservazione del sistema costruttivo e la morfologia complessiva e sono indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia.

2. Per essi si dovrà procedere tramite intervento edilizio diretto che, qualora interessi più edifici o corpi di fabbrica contigui, individui una unità minima di intervento che li comprenda tutti.

3. Negli interventi, sempre in riferimento alla Z.T.O. di pertinenza deve essere osservato, il rispetto dei seguenti parametri:

- a) tipologia degli immobili;
- b) sistemi costruttivi e le relative tecniche;
- c) materiali;
- d) destinazioni d'uso ammesse. Queste possono essere anche diverse da quelle originali in relazione alla loro compatibilità con le caratteristiche di localizzazione degli edifici e la loro tipologia, quali residenza, sedi per laboratori di artigianato artistico e tradizionale (di cui al D.P.R. 8 giugno 1964, n° 537), pubblici esercizi, sedi di servizi pubblici o privati, ecc, purché nelle aree di pertinenza sia possibile ricavare idonei spazi a parcheggio, secondo la dotazione minima prevista dalla destinazione d'uso da insediare.

e) Destinazioni d'uso ammesse.

e.1) Residenziale:

1. abitazioni civili;
2. case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli.

e.2) Commerciale:

1. commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) di superficie lorda (SL) massimo 100 mq;
2. piccole attività artigianali quali gelaterie, pizzerie al taglio, barbiere, parrucchiere, estetista, ecc. (fino ad un massimo di 100 mq di SL);
3. edifici ed locali sedi di rappresentanze commerciali;
4. spazi anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;

e.3) Direzionale:

1. studi professionali.

e.4) Turistico-ricettiva:



1. affittacamere e bed & breakfast;
 2. ostelli per la gioventù.
- e.5) Rurale (in contesto agricolo):
1. abitazioni agricole;
 2. agriturismo;
 3. agricola produttiva nei limiti della normativa vigente laddove il fabbricato ricade in zona rurale.

~~5. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti a conservare l'organismo edilizio ed a promuovere la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano l'uso secondo destinazioni compatibili. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

~~5. Gli interventi possono riguardare:~~

- ~~a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni;~~
- ~~b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - mureture portanti;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetti e relativi manti di copertura;~~
- ~~c) la demolizione e ricostruzione su sedime diverso, con un armonico inserimento rispetto alle preesistenze delle parti aggiunte all'impianto originale ed agli ampliamenti organici di esso incongrue e non confacenti; tali interventi saranno ammissibili solo se previsti e puntualmente disciplinati dalle schede;~~
- ~~d) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti anche mediante gli ampliamenti organici strettamente necessari.~~

Articolo 27 - Tipologie di intervento

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del P.I. sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, fatto salvo comunque più restrittive disposizioni specifiche (di cui alle schede specifiche elaborato "04.e")



del Piano degli Interventi e ai gradi di intervento di cui ai successivi commi) ~~schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, c. 2 del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.~~).

2. Il P.I. per gli edifici storici **oggetto di tutela di cui al grado precedente** ~~soggetti a grado di protezione~~, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, specifica **n. 4** ~~i seguenti~~ gradi di intervento da applicare.

3. Per tutti i gradi di intervento è sempre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima inferiore a quella di norma.

4. Gli interventi previsti per il grado di tutela maggiore si intendono sempre ammissibili per gli edifici con grado di tutela minore, così come di seguito specificato.

a) ~~Grado 1 - Restauro filologico: riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.~~

Gli interventi prevedono:

a.1) ~~il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:~~

- ~~• il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;~~
- ~~• il restauro o il ripristino degli ambienti interni;~~
- ~~• la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;~~
- ~~• la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;~~
- ~~• la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostri.~~

a.2) ~~Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:~~

- ~~• murature portanti;~~
- ~~• solai e volte;~~
- ~~• scale;~~
- ~~• tetto, con ripristino del manto di copertura originale.~~

a.3) ~~L'eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;~~

a.4) ~~l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;~~

a.5) ~~il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;~~

a.6) ~~per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.~~



b) ~~Grado 2 – Restauro e risanamento conservativo “tipo A”: riguarda le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell’edificio e permette il suo completo recupero con destinazioni d’uso con esso compatibili.~~

~~Gli interventi prevedono:~~

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

- ~~● il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l’unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;~~
- ~~● il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.~~

~~b.2) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:~~

- ~~● murature portanti;~~
- ~~● solai e volte;~~
- ~~● scale;~~
- ~~● tetto.~~

~~b.3) L’eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l’aspetto dell’immobile;~~

~~b.4) l’inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;~~

~~b.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico; alterazioni volumetriche, modifiche dell’andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;~~

~~b.6) l’inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;~~

~~b.7) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;~~

~~b.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.~~

a) Grado “1”: appartengono a tale classe preferibilmente i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e/o meritevoli di tutela.



Per gli edifici classificati con tale grado sono ammesse operazioni di restauro e di consolidamento statico delle strutture (sostituzione di elementi lignei o lapidei o altro materiale, ove degradati, nell'assoluto rispetto delle forme, dei materiali e dei colori degli elementi autentici sostituiti), ovvero di miglioramento ed adeguamento sismico purché siano salvaguardati gli impianti strutturale e distributivo interno.

L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali rimesse in pristino.

Inoltre sono sempre ammessi:

- interventi di "cuci scuci";
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione (laddove prescritto nella specifica scheda);
- aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dell'edificio.

E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato precedente articolo 26 co. 3, lett. e).

~~c) Grado 3 - Restauro e risanamento conservativo "tipo B": riguarda le unità edilizie, in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi prevedono:~~

~~c.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:~~

- ~~• il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;~~
- ~~• il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota delle finestre e delle linee di gronda;~~

~~c.2) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;~~

~~c.3) eliminazione di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;~~

~~c.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;~~



- ~~c.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;~~
- ~~c.6) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;~~
- ~~c.7) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;~~
- ~~c.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.~~

d) ~~Grado 4 - Ristrutturazione edilizia di "tipo A": gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.~~

~~Gli interventi prevedono:~~

- ~~d.1) risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;~~
- ~~d.2) rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché l' integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;~~
- ~~d.3) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.~~
- ~~d.4) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.~~

b) Grado "2": appartengono a tale classe gli edifici di particolare valore ambientale, che rispondono ad una o più delle seguenti caratteristiche:



- non hanno valore culturale ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- hanno subito nel tempo interventi modificatori dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno un parziale ripristino;
- pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro con uso improprio di materiali di finitura.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e devono tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.

Nel caso di manutenzione straordinaria le operazioni per sostituire o rinnovare parti strutturali degradate devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche di quelli esistenti e/o tradizionali.

Sono sempre ammessi:

1. interventi di "cuci scuci";
2. interventi di miglioramento ed adeguamento sismico purché siano salvaguardati gli impianti strutturale e distributivo interno;
3. interventi di efficientamento energetico;
4. interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio. Sono ammesse modifiche ai soli tramezzi interni per conseguire miglioramenti funzionali igienico sanitari.

Inoltre:

5. devono essere conservate e ripristinate le aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
6. le eventuali nuove aperture – da giustificare con adeguata relazione filologica - dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche/costruttive che garantiscano il minor impatto visivo. Eventuali lucernai vanno, preferibilmente, collocati nella falda secondaria;
7. l'interno dell'edificio può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva, seppure nel rispetto della tipologia originaria,



8. la copertura va mantenuta nella forma e con i materiali esistenti. Eventuali pannelli fotovoltaici ammessi devono essere integrati;
9. è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato al precedente art. 26, co. 3, lett. e).

Non sono comunque ammessi interventi di ampliamenti e/o sopraelevazioni. Qualora si intervenga sull'intero corpo di fabbrica o sulle porzioni in cui sono presenti superfetazioni, è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni presenti e in genere tutte le sovrastrutture di epoca recente presenti, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

~~e) Grado 5 – Ristrutturazione edilizia di “tipo B”: si applica agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo “A”, sono consentiti:~~

- ~~e.1) ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;~~
- ~~e.2) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.~~

c) Grado “3”: appartengono a tale classe gli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché gli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico della campagna della bassa padovana.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, ad eccezione della demolizione con ricostruzione.

Sono ammessi:

1. l'ampliamento “una tantum” di 150 mc per fabbricato/immobile, solamente in aderenza al corpo di fabbrica esistente o in sopraelevazione, con uso di materiali anche di tipo innovativo (vetro, acciaio corten, ecc.) purché si legga, a livello compositivo e morfologico, la porzione di edificio oggetto di ampliamento;
2. il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;



3. l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro eventuale sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti;
4. gli interventi volti al ripristino di parti di edificio crollate e/o demolite, ad esclusione delle superfetazioni purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza con testimonianze documentarie e l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;

E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato al precedente art. 26, co. 3, lett. e).

~~f) Grado 6 – Ristrutturazione totale: riguarda la trasformazione gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quella relativa al risparmio energetico.~~

~~g) Grado 7 – Demolizione e ricostruzione: riguarda edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente e per i quali è ammesso un recupero volumetrico. Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria demolita sul sedime esistente anche oltre l'indice di zona ammesso.~~

~~h) Grado 8 – Ristrutturazione urbanistica: riguarda interventi volti 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, della rete stradale.~~

d) Grado "4": appartengono a tale classe gli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale e di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne o i cui caratteri tipologici e formali sono stati compromessi.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

Sono ammessi:

1. la variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali per consentire l'adeguamento a fini igienico-sanitari delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi;



2. il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico; la sostituzione di parti strutturali verticali interne, quali setti murari portanti, pilastri, ecc.;
 3. la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi;
 4. la realizzazione del manto di copertura simil coppo; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali (è ammesso anche l'uso di altri materiali quali pvc, alluminio, ecc.). Non è ammesso l'uso di graffiati ed intonaci plastificati;
 5. gli interventi volti al recupero di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;
 6. previa perizia giurata di idoneità statica, la demolizione solo se con fedele ricostruzione ovvero con mantenimento di tipologia, sedime e forme originarie (ad eccezione dei casi in cui sia diversamente specificato nella scheda);
 7. il cambio della destinazione d'uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato al precedente articolo 26, co.3, lett. e).
5. E' sempre possibile attribuire un diverso grado di intervento all'edificio – in variante al Piano degli Interventi – previa dimostrazione tramite adeguata relazione storico filologica.