



ELABORATO

06

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*

Relazione con dimensionamento

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



1. PREMESSA	2
2. IL P.R.C. E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
3. LA VARIANTE N. 12 AL P.I.	5
3.1 Sintesi delle trasformazioni	6
3.2 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti	21
3.3 Elenco elaborati	21
3.4 I pareri	22
4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO	23

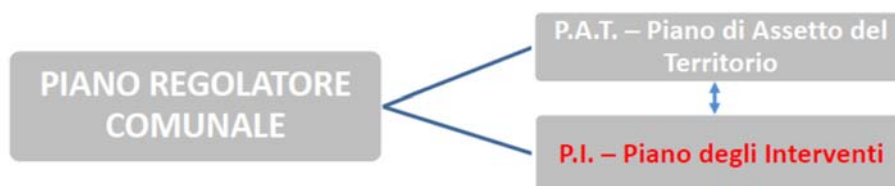


1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi: il Comune di Saccolongo fa parte del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova.



La L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha definito il "consumo di suolo" come "l'incremento della superficie naturale e seminaturale



interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2017, l'Amministrazione comunale ha provveduto ad adeguare il P.A.T. approvando la variante n. 1 con D.C.C. n. 11 del 15.05.2020.

Parallelamente le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nella normativa (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato “A” in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*).



2. IL P.R.C. E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.; la prima variante generale al P.I. è stata invece approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2011, mentre la seconda è stata approvata in data 17.11.2021, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 41.

Sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo "puntuale":

- variante puntuale n. 1 - D.C.C. n. 10 del 13.03.2019 ("individuazione di lotti liberi");
- variante puntuale n. 2 - D.C.C. n. 18 del 11.05.2019 ("Variante verde 2018");
- variante puntuale n. 3 - D.C.C. n. 19 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 3/A - D.C.C. n. 27 del 17.09.2020 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 4 - D.C.C. n. 20 del 11.05.2019;
- variante puntuale n. 5 - D.C.C. n. 7 del 17.03.2021 ("Centro ippico");
- variante puntuale n. 6 - D.C.C. n. 2 del 18.02.2021 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 7 - D.C.C. n. 3 del 09.02.2022 (modifica scheda edificio tutelato n. "08");
- variante puntuale n. 8 - D.C.C. n. 13 del 31.05.2022 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 9 - D.C.C. n. 37 del 30.12.2022 (adeguamento del P.I. alla L.R. 14/2019);
- variante puntuale n. 10 - D.C.C. n. 36 del 30.12.2022 (opera pubblica);
- variante puntuale n. 11 - D.C.C. n. 4 del 25.01.2023 (opera pubblica);
- variante puntuale n. 13 - D.C.C. n. 35 del 06.10.2023 ("Variante Verde");
- variante puntuale n. 14 - D.C.C. n. 36 del 06.10.2023 (valorizzazione area pubblica);
- variante puntuale n. 15 adottata con D.C.C. n. 26 del 28.07.2023 (opera pubblica).



3. LA VARIANTE N. 12 AL P.I.

La variante n. 12 al Piano degli Interventi è di tipo puntuale e riguarda la revisione delle schede (elaborato "04.e") e della disciplina di intervento degli edifici di "interesse culturale e/o ambientale". I principali contenuti sono inquadrati nelle scelte strategiche del P.A.T. e nella necessità di adeguare la normativa vigente degli edifici tutelati che rivestono un particolare valore testimoniale ed ambientale, al fine di favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante allo strumento urbanistico – pertanto – trova riferimento normativo non solo nella L.R. 11/2004 ma in particolar modo nelle disposizioni della L.R. n. 14 del 4 aprile 2019 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, come disciplinato all'art. 1:

*"1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.
..omissis.."*

L'amministrazione, nella seduta di Consiglio Comunale del 25.01.2023 (giusta deliberazione n. 5), ha illustrato il Documento Programmatico Preliminare, detto anche "Documento del Sindaco", della variante in oggetto.

Gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico si possono sinteticamente riassumere nei seguenti punti:

- rivisitazione schede degli edifici tutelati (elaborato "04.e");
- aggiornamento e semplificazione della disciplina di intervento di cui agli articoli 26 e 27 delle N.T.O. – in coerenza con l'articolo 25 delle Norme Tecniche del P.A.T. – anche alla luce delle modifiche introdotte dal D.P.R. 380/2001 alla definizione "ristrutturazione edilizia" (art. 3, co. 1, lett. d);
- opportuni aggiornamenti cartografici.

Successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del *"Documento del Sindaco"*, è stato pubblicato un Avviso per la raccolta delle istanze di variante/manifestazioni di interesse propedeutiche ma non esaustive alla redazione della presente variante al Piano degli Interventi.

Nei termini fissati sono state depositate n. 2 istanze/manifestazioni di interesse (prot. n. 2629 del 20.03.2023 e prot. n. 5236 del 31.05.2023) i cui contenuti sono recepiti nelle rispettive schede edifici di proprietà dei richiedenti.



3.1 Sintesi delle trasformazioni

Tenuto conto che le schede vigenti risalgono alla seconda metà degli anni '80, l'aggiornamento delle stesse è stato effettuato a partire da una nuova indagine sul territorio comunale con specifici sopralluoghi per documentare lo stato dell'immobile e la conseguente redazione di una nuova scheda.

Gli edifici oggetto di tutela storico, testimoniale e ambientale risultano 41: è stata infatti eliminata la scheda n. 26 in quanto la Chiesa Parrocchiale di Saccolongo, a seguito di apposito decreto del Ministero dei Beni Culturali, è oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

INDAGINE CONOSCITIVA

L'aggiornamento della schedatura degli edifici si è basato, come già accennato in precedenza, su una parte analitica a seguito dell'indagine "sul campo" dei vari immobili e su una componente progettuale, ovvero l'indicazione del grado di intervento attribuito allo specifico edificio ed eventuali prescrizioni specifiche (in deroga alla normativa contenuta nelle N.T.O.).

I principi che determinano la disciplina di ogni "scheda norma" sono così strutturati:

Analisi

- ⇒ Analisi storica
 - Epoca di costruzione
 - Normativa (vincolo di riferimento)
- ⇒ b. Analisi funzionale e fisico strutturale
 - Destinazione d'uso prevalente originale;
 - Destinazione prevalente attuale
 - Tipologia edificio in ambito urbano
 - Eventuali trasformazioni avvenute negli anni
 - Caratteristiche costruttive (strutture verticali, strutture orizzontali, manto di copertura, struttura tetto, facciata)
 - Caratteristiche formali (aperture, pavimenti esterni, porticato, archi di portico, comignoli, tetto, decorazioni, pavimenti)
 - Stato di conservazione generale
 - Tipi di intervento rispetto all'impianto originario
 - Stato di utilizzazione
- ⇒ c. Analisi area di pertinenza
 - Contesto ambientale
 - Dati metrici e catastali

Progetto

- a. Categorie di intervento
- b. Prescrizioni



MODIFICHE NORMATIVE

Oltre alle schede dei singoli edifici, la variante in oggetto prevede la modifica delle N.T.O. con particolare riferimento alla disciplina urbanistica degli “edifici di interesse culturale e/o ambientale” (art. 26 e 27).

Nello specifico l’art. 26 è stato modificato inserendo opportunamente le destinazioni d’uso degli edifici schedati, in ragione della loro specifica tutela derivata da elementi di valore storico testimoniale ed ambientale.

Di seguito si riporta un estratto dell’art. 26 delle N.T.O. così come modificato.

“..omissis..

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 i 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:
 - murature 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."~~

In ottica di semplificazione delle categorie di intervento e di adeguamento della disciplina edilizia al D.P.R. 380/2001 (con particolare riferimento alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, co. 1, lett. d)) – tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 25 delle Norme Tecniche del P.A.T. - l'art. 27 delle N.T.O. è stato modificato con la riduzione dei "Gradi di intervento" da 8 a 4, accorpando i vigenti gradi "1" e "2" al nuovo "Grado 1", "3" e "4" al nuovo "Grado 2", "5" al nuovo "Grado 3" e "6", "7" e "8" al nuovo Grado "4".

La tabella di seguito riporta il quadro di raffronto tra i gradi di intervento vigenti e quelli di nuova introduzione nella presente variante al P.I..



P.I. Vigente	P.I. variante
<p>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:</p> <p>a.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 chiostrini. <p>a.2) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none">• murature portanti;• solai e volte;• scale;• tetto, con ripristino del manto di copertura originale. <p>a.3) L'eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;</p> <p>a.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;</p> <p>a.5) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;</p> <p>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,</p>	<p>a) Grado "1": appartengono a tale classe preferibilmente i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e/o meritevoli di tutela.</p> <p>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 strutturali e distributivo interno.</p> <p>L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali rimesse in pristino.</p> <p>Inoltre sono sempre ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Non sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>È consentito il cambio della destinazione d'uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato precedente articolo 26 co. 3, lett. e).</p>



comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.

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;



<p>b.7) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;</p> <p>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.</p>	
<p>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:</p> <p>c.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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; <p>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;</p> <p>c.3) eliminazione di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;</p> <p>c.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;</p> <p>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;</p> <p>c.6) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;</p> <p>c.7) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza</p>	<p>Grado "2": appartengono a tale classe gli edifici di particolare valore ambientale, che rispondono ad una o più delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">⇒ 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 o 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sono sempre ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none">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



<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p> <p>Gli interventi prevedono:</p> <p>d.1) risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>d.4) la ricostruzione di parti demolite purché:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>Inoltre:</p> <ol style="list-style-type: none">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). <p>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.</p>
<p>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</p>	<p>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</p>



<p>interventi di ristrutturazione di tipo “A”, sono consentiti:</p> <p>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;</p> <p>e.2) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l’impianto originario.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">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,....) 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; <p>È consentito il cambio della destinazione d’uso, purché nei limiti previsti da quanto riportato al precedente art. 26, co. 3, lett. e).</p>
<p>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,</p>	<p>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.</p> <p>Gli interventi ammessi sono quelli di cui all’art. 3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.</p> <p>Sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. la variazione dell’altezza dei fronti e della posizione dei muri



<p>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.</p>	<p>perimetrali per consentire l'adeguamento a fini igienico-sanitari delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi;</p> <ol style="list-style-type: none">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). <p>6. È sempre possibile attribuire un diverso grado di intervento all'edificio – in variante al Piano degli Interventi – previa dimostrazione tramite adeguata relazione storico filologica.</p>
<p>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.</p>	
<p>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</p>	



Di seguito si riporta invece una sintesi degli edifici tutelati con il relativo grado di intervento assegnato e le prescrizioni progettuali specifiche.



N. Scheda edificio	Indirizzo	Identificazione catastale	Grado di intervento (rif. art. 27 N.T.O.)	Prescrizioni specifiche
1	Via Pelosa	Foglio 1, mappali 203,327,328,330,370	3	Mantenimento delle forometrie nel corpo di fabbrica principale (abitazione) - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
2	Via Per Mestrino	Foglio 1, mappale 369	3	Mantenimento dei camini nel prospetto principale - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
3	Via Pelosa	Foglio 3, mappale 371	3	Mantenimento del portico - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente.
4	Via Pelosa	Foglio 3, mappali 390,400,421	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
5	Via Pelosa	Foglio 4, mappale 357	3	
6	Via Pelosa-Via S. Martino	Foglio 4, mappale 335	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Eliminazione delle terrazze/poggioli esistenti- Possibilità di recuperare il corpo di fabbrica di realizzazione più recente tramite cambio di destinazione d'uso ad accessori all'abitazione o demolizione dello stesso con riconoscimento di credito edilizio da iscrivere nel RECREd



7	Via Marco Polo	Foglio 3, mappale 419	3	Ricomposizione forometrica - Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Eliminazione delle superfetazioni
8	Via S. Martino	Foglio 4, mappali 19,309,336	3	
9	Via Argine Sinistro	Foglio 3, mappale 137	3 (abitazione) - 4 (annesso rustico)	Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente - L'eventuale intervento di demolizione con ricostruzione dell'edificio ad annesso rustico dovrà avvenire nel rispetto del vincolo generato dalla fascia di rispetto stradale e dovrà riprodurre fedelmente i caratteri tipologici e formali del fabbricato esistente (forometrie, camini, portico), con possibilità di adeguare le altezze alle norme igienico sanitarie
10	Via Argine Sinistro	Foglio 5, mappale 236	2	
11	Via Ca' Foretti	Foglio 6, mappali 246,247,256	2	Eliminazione delle superfetazioni
12	Via Cimitero	Foglio 6, mappale 66	3	Non sono ammessi interventi di ampliamento (sia in termini volumetrici che di superficie coperta) - Mantenimento delle forometrie e dei portici esistenti
13	Via Ca' Foretti	Foglio 8, mappale 9	3	Non sono ammessi ampliamenti (sia in termini volumetrici che di superficie coperta) - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
14	Via Cimitero	Foglio 5, mappali 140, 237,238,239	3	Ricomposizione forometrica delle facciate - Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Possibilità di adeguamento delle altezze ai soli fini igienico sanitari - Ampliamento ammesso: massimo 300 mc



15	Via Molini	Foglio 8, mappale 378	4	
16	Via Cimitero	Foglio 5, mappale n. 109	3	Non sono ammessi interventi di ampliamento (sia in termini volumetrici che di superficie coperta)- Eliminazione delle terrazze al piano primo
17	Via Cimitero	Foglio 5, mappali 54,107, 108,114,235	2	
18	Via Cimitero	Foglio 5, mappali 184,215	3	
19	Via Cimitero	Foglio 7, mappali 110,239,240	3	Non sono ammessi ampliamenti (sia in termini volumetrici che di superficie coperta)
20	Via Cimitero	Foglio 7, mappali 4,516	1	
21	Via Cimitero	Foglio 7, mappale 221	3	Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente - Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti
22	Via Sebastiano Coboto	Foglio 9, mappali 326 e 327	3	Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente - Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti
23	Via Cimitero	Foglio 7, mappale 6	3	Non sono ammessi interventi di ampliamento (sia in termini volumetrici che di superficie coperta) - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente



24	Via Scapacchiò	Foglio 11, mappale 54	3	
25	Via Scapacchiò	Foglio 7, mappale 25	3	Come da scheda P.I. vigente (variante n. 1 al P.I.)
27	Via Scapacchiò	Foglio 15, mappali 28,203,565	3	Come da scheda P.I. vigente (Variante n. 2 al P.I.)
28	Via Monte Grappa	Foglio 10, mappale 68	3	
29	Via Selve	Foglio 7, mappali 5,348,349	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
30	Via Bellinaro	Foglio 14, mappali 480,701,758	4	E' ammessa la demolizione con fedele ricostruzione - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
31	Via S. Antonio	Foglio 13, mappale 575	4	E' ammessa la demolizione con fedele ricostruzione - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente
32	Vai Mattei	Foglio 16, mappali 91,355,558	4	
33	Via Selve	Foglio 7, mappali 531,596,618	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti
34	Via Selve	Foglio 13, mappali 192,435	4	
35	Via Selve	Foglio 12, mappale 40	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente



36	Via Montecchia	Foglio 14, mappale 114	3	Non sono ammessi interventi di ampliamento (sia in termini volumetrici che di superficie coperta)
37	Via Rialtello	Foglio 12, mappali 198,201,202	3	
38	Via Montecchia	Foglio 14, mappale 886	3	Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti
39	Via Bellinaro	Foglio 13, mappali 558,565	4	E' ammessa la demolizione con fedele ricostruzione
40	Via Argine Sinistro	Foglio 3, mappale 386	3	
41	Via Pelosa	Foglio 2, mappale 12	3	Come da scheda P.I. vigente (Variante n. 2 al P.I.)
42	Via Monte Grappa	Foglio 10, mappale 899	4	Ricomposizione forometrica - Mantenimento camini e/o canne fumarie esistenti - Possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico ad usi compatibili, secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente.



3.2 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
2. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
3. decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
4. nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
5. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

3.3 Elenco elaborati

La variante n. 12 al Piano degli interventi è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- Tavola "U – Elaborato grafico di individuazione dei gradi di intervento degli edifici (scala 1:5.000)"

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Elaborato "04 – estratto Norme Tecniche Operative (N.T.O.)"
- Elaborato "04.e – Repertorio beni di valore storico, architettonico, culturale"
- Elaborato "06 – Relazione con dimensionamento"

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elaborato V01 – Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)
- Elaborato V02 – Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" D.R.G.V. 1400/2017)
- Elaborato V01 – Dichiarazione di non necessità della V.C.I.

ELABORATI INFORMATICI

- "Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C." – DVD



3.4 I pareri

Per quanto riguarda la valutazione della sostenibilità delle scelte di piano e dei potenziali effetti significativi, la presente variante n. 12 al P.I. rientra nella categoria di quelle soggette a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) - ai sensi della L.R. n. 29 del 25.07.2019, art. 2 – trattandosi di una variazione allo strumento urbanistico puntuale e di tipo normativo (con riferimento alla modifica degli art. 26 e 27 delle N.T.O. che determinano l'aggiornamento delle schede degli edifici tutelati).



4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO

La presente variante puntuale n. 12 al Piano degli Interventi – di tipo normativo (modifica degli articoli 26 e 27 delle N.T.O. e aggiornamento delle schede di cui all’elaborato “04.e”) – non prevede alcun carico insediativo aggiuntivo e pertanto non modifica il dimensionamento del P.R.C..

Non sono previsti inoltre interventi che comportano consumo di suolo, secondo la definizione di cui all’art. 2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

Saccolongo, gennaio 2024

IL TECNICO INCARICATO
dott. Michele Miotello