CAPITOLO V: GRADI DI PROTEZIONE

ART. 23: - GRADI DI PROTEZIONE *(MODIFICATO SECONDO DGRV 1922 DEL 16.07.2002)*

A tutti gli edifici ubicati nelle zone oggetto di Variante sono stati assegnati, attraverso le schede urbanistiche B di analisi e di progetto uno dei seguenti gradi di protezione; a ciascuno corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

Grado di protezione 1	**Restauro filologico e conservativo**
Grado di protezione 2	**Restauro integrativo e propositivo**
Grado di protezione 3	**Ristrutturazione parziale**
Grado di protezione 4	**Ristrutturazione globale *senza demolizione (modificato secondo DGRV 1922 del 16.07.2002)***
Grado di protezione 5	**Demolizione e ricostruzione *(stralciato secondo DGRV 1922 del 16.07.2002)***
Grado di protezione 6	**Demolizione senza ricostruzione**
Grado di protezione 7	**Ristrutturazione urbanistica *(stralciato secondo DGRV del 16.07.2002)***

Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato:
a) alla conservazione dell'unita' formale originaria;
b) alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno;
c) al sostanziale rispetto tipologico;
d) alla conservazione delle tracce architettoniche - decorative, pittoriche e scultoree esistenti di pregio.

Sono sempre fatte salve le disposizioni delle L.S. n. 1089 del 01.06.1939, n. 1497 del 29.06.1939 e successive modifiche e/o integrazioni oggi modificata nel D.Lgs. 490/99.

Qualora i soggetti aventi titolo intendessero proporre soluzioni progettuali diverse da quelle indicate nella Variante per il Centro storico, articolate e/o comprendenti più unita' immobiliari e/o spazi aperti, al fine di ottenere un corretto recupero della situazione esistente e/o una nuova prefigurazione planovolumetrica è possibile proporre all'Amministrazione comunale un Piano di recupero che nel rispetto dell'art.30 (Piani di recupero d'iniziativa dei privati) della L.S. 457/1978 indichi soluzioni progettuali definite.
(LE PARTI IN CORSIVO, CORRISPONDONO ALLE PRESCRIZIONI DETTATE DAL DGRV 1922 DEL 16.07.2002)

ART. 23- 1: - GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO E CONSERVATIVO *(MODIFICATO SECONDO DGRV DEL 16.07.2002)*

Riguarda edifici, immobili e strutture murarie di pregio architettonico e tipologico, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti - Belle Arti, e dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, nonché catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Sono consenti tutti gli interventi che portano alla conservazione e al ripristino dei valori originali degli elementi architettonici, plastici e figurativi e che, anche se realizzati in epoche successive all'impianto originario, costituiscono un organico sviluppo del complesso.

Le ipotesi progettuali dovranno emergere dopo un attento studio dell'esistente, dei testi, delle iconografie, delle foto storiche, della bibliografia e dei caratteri storici - ambientali.

Tutti i volumi e gli elementi superfetativi, che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, dovranno essere eliminati.

Sono da considerare superfetazioni tutte le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti, rispetto all'edificio principale e che non risultano integrate compiutamente con il contesto architettonico generale.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e realizzare locali cucina anche con ventilazione forzata.

E' ammessa la possibilità' di eseguire limitate tramezzature, che dovranno essere, preferibilmente, in pannelli prefabbricati smontabili, tali interventi non possono creare alterazioni degli ambienti d'importanza storico - documentativa o architettonica.

Di tali manufatti interessa l'apparato architettonico interno ed esterno e si dovrà operare con i metodi del restauro scientifico.

E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso.

Sono ammessi tutti gli atti che assicurano la funzionalità mediante un insieme di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali consentano una destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi dovranno prevedere e rispettare:

la conservazione ed il ripristino delle facciate, dei volumi, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo originari (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

la conservazione ed il ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale;

i solai potranno essere sostituiti solo per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;

conservare e ripristinare i collegamenti originari;

conservare e il ripristinare le aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali dei contorni;

la conservazione ed il ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici eliminando le aperture di recente realizzazione, o in ogni modo portandole a forme e dimensione congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

la possibilità di utilizzare e rendere abitabili soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;

la possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio e la sagoma planovolumetrica con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

la conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

la conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40, solo per rispettare lo stato di fatto, ed esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 Luglio 1975, o, successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

1. le recinzioni murarie d'impianto storico e caratterizzanti l'originaria suddivisione fondiaria, anche se non sono più strettamente connesse all'organismo edilizio;

2. i brani di muratura e/o i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

L'intervento di restauro interessa anche i manufatti, le opere, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale per i quali si prevede la conservazione integrale e il restauro nel rispetto degli elementi originari; per la realizzazione degli interventi dovranno essere usati materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Sull'ammissibilità di nuove destinazioni d'uso si dovrà giudicare sia con riferimento alla tipologia, che non può essere alterata, sia con il riferimento dell'importanza e al significato degli edifici interessati; tali edifici non possono essere sviliti da usi di servizio quali magazzini e depositi, officine, autorimesse (con esclusione dei garage direttamente al servizio delle abitazioni), o da attività terziarie di bassa qualità.

E' fatto divieto esplicito di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Sono in ogni modo ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle arti.

ART. 23- 2: - GRADO 2 - RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO

Riguarda l'intervento su edifici di notevole pregio architettonico, decorativo, di valore storico - ambientale e culturale, dei quali interessa conservare i valori morfologici e il tessuto urbano originario.

In tali manufatti è ammessa la possibilità di variare le destinazione d'uso originaria, operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Sono ammessi i seguenti interventi, purché finalizzati al recupero funzionale del manufatto, nel rispetto dei suoi elementi tipologici formali e della caratteristiche storico - architettoniche:

i collegamenti interni verticali e orizzontali possono essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa;

è consentita l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;

è consentita la riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio e quando il lotto su cui insiste permette un'organizzazione adeguata degli stessi;
è consentito il rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo di solai e coperture;

è consentito l'allineamento o l'adeguamento in altezza;

la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata degli accessi.
Dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

i materiali con cui eseguire i lavori di restauro propositivo dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve;

i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai dovrà essere realizzata in legno, per i solai è ammesso l'irrigidimento con il metodo "Turrini" o similari;

la struttura dei pilastri dovrà essere a vista e i pilastri non in cotto dovranno essere rivestiti con mattoni;

devono essere conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso;

è possibile creare dei soppalchi con strutture mobili, in legno o in ferro;

è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa sempre ché siano soddisfatte le norme indicate dalla L.R. n° 12/99 e quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste all'art. 5 della presente normativa, purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici; ciò significa che le caratteristiche del contenitore storico prevalgono sulle esigenze delle funzioni da immettere e sarà in ogni caso quest'ultima, perché variabile, a adeguarsi alle strutture ed agli spazi recuperati, e non l'inverso.

ART. 23- 3: - GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne di quegli edifici di pregio storico ambientale ma in condizioni igieniche e/o statiche particolarmente gravi .

In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si distingue pertanto un tipo di ristrutturazione parziale che ammette gli interventi ove sono previsti:

il consolidamento statico degli edifici mediante:

1. interventi di sottofondazione e sottomurazione;
2. il ripristino delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;

3. la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura sia con l'utilizzo di stessi materiali sia con l'uso di solai in latero-cemento anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali.

Il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e l'inserimento di guaina impermeabile;
il cambio d'uso e la variazione della distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi dalla presente normativa.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

si dovranno conservare e ripristinare, oltre all'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate in modo irrecuperabile, gli andamenti con le sporgenze dei tetti e l'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.), tale apparato dovrà essere mantenuto, anche se sarà' ammessa la possibilità di praticare fori, di dimensioni appropriate nelle murature cieche; nell'intervento dovranno essere adoperati materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio nel quale s'interviene. Per gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., si debbono mantenere, se esistenti o ancora leggibili e identificabili, le aperture da pilastro a pilastro, con finestrature che rispettino la forma dell'apertura stessa.

I solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 40 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio e/o potranno essere irrigiditi con il metodo "Turrini" o simili; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;

la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, tali opere dovranno mantenere la posizione, la forma, le dimensioni e i materiali di contorno, qualora legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

la conservazione e il ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici; se necessario dovranno essere eliminate quelle di più recente realizzazione o che dovranno in ogni modo essere portate a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati e quelli sistemati ad orto o giardino;

è consentita la possibilità di aggregare unità abitative e si permette la possibilità' di demolizione, di spostamento e di costruzione di tramezzi;

è consentita la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata naturale;

è consentita la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti soddisfando le norme indicate dalla L.R. n.° 12/99 e quelle del Regolamento Edilizio Comunale;

è consentita la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano in modo sostanziale la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;

è consentita la conservazione e il ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie.

le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;

è possibile creare soppalchi con struttura di legno e ferro.

ART. 23- 4: - GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE *SENZA DEMOLIZIONE (MODIFICATO SECONDO DGRV 1922 DEL 16.07.2002)*

Riguarda l'intervento su edifici di poco interesse storico - artistico ma di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne.

Gli interventi di ristrutturazione globale *senza demolizione* sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, diverso dal precedente.

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico e non sarà' ammesso nessun aumento di volume qualora non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

L'intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative del manufatto e dovranno essere considerati l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno mantenuti tutti gli elementi architettonici caratterizzanti ancora individuabili (archi, lesene, ecc.).

Non sono ammesse sostituzione di ante d'oscuro con tapparelle e la sostituzione di serramenti di legno con elementi di altro materiale.

E' fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi delle origini laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

i muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

i manti di copertura dovranno avere sporgenza, rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni in essere negli edifici del centro storico vicini, in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc., o non similare al coppo;

le dimensioni delle aperture, da modificare o da realizzare ex novo e in particolare quelle delle finestre, dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici adiacenti;

i serramenti e infissi esterni dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi di legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

Gli stipiti di porte e finestre dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 3.

I davanzali dovranno essere realizzati in pietra veronese o in tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 3);

non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione;

è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa soddisfacendo le norme della L.R. n° 12/99 e quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

(LE PARTI IN CORSIVO, CORRISPONDONO ALLE PRESCRIZIONI DETTATE DAL DGRV 1922 DEL 16.07.2002)

ART. 23- 5: - GRADO 5 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

(L'ART.23-5: - GRADO 5 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VIENE INTERAMENTE STRALCIATO SECONDO DGRV 1922 DEL 16.07.2002)

ART. 23- 6: - GRADO 6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Si applica agli edifici, o parte degli stessi di epoca recente, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale e/o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel piano o rilevabili e identificabili, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unità che le includono.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata per tali unità e nemmeno l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria.

La demolizione dovrà avvenire contestualmente ad altri interventi previsti sulla stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Nei casi di elementi edilizi particolarmente indecorosi o pericolanti l'Autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

ART. 23- 7: - GRADO 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(L'ART.23-7: GRADO 7 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIENE INTERAMENTE STRALCIATO SECONDO DGRV 1922 DEL 16.07.2002)