

# **Norme di Attuazione Piano Centro Storico**



**Città di Este**

**P.R.G.C.**

**Piano Regolatore Generale Comunale**

approvato con DGR n° 1978/2002 e DGR n° 671/2003

**Variazione parziale**

Febbraio 2005 approvata con DGR n° 3725/2007

**Variazione parziale**

Settembre 2009 approvata con DCC n° 11/2010

**VARIANTE GENERALE**  
**(approvata con DGR n° 671/2003)**

Vanni Mengotto, *sindaco*  
Natalino Zoggia, *assessore all'urbanistica*

*Gruppo di lavoro:*

*coordinamento e responsabile U.T.urbanistica Renzo Camporese*  
*analisi preliminari, letture catastali , regesto delle tipologie centro storico*  
*Saverio Zogia, Mario Favaretto, Ines Bertolin, Simone Malvestio*  
*consulenza giuridico amministrativa Ivone Cacciavillani*  
*progetto Ulrich Seum, Federica Stupazzini, Roberta Zanoli*  
*Pier Luigi Cervellati*

**VARIANTE PARZIALE**  
**Febbraio 2005**  
**(approvata con DGR n° 3725/2007)**

Vanni Mengotto, *sindaco*  
Gianfranco Fornasiero, *vice sindaco, assessore all'urbanistica*

*Gruppo di lavoro:*

*aggiornamento cartografico,normativo, schedatura case rurali ed edifici del netto storico*  
*Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin, Annamaria Camponogara, Matteo Greggio,*  
*Paola Veronese, società ASI*  
*consulenza tecnico scientifica arch. Aldo Marangon*  
*progetto U.T.urbanistica Renzo Camporese*

**VARIANTE PARZIALE**  
**Settembre 2009**  
**(approvata con DCC n°11/2010)**

Giancarlo Piva, *sindaco*  
Pierantonio Capodaglio, *assessore all'urbanistica*

*Gruppo di lavoro:*

*commissione edilizia: Giovanni Asolari, Simone Bacco, Marcello Berto, Dino Boscolo, Fedocci Franco,*  
*Fabrizio Zuliani, Alessandro Molon, Graziano Tonelli, Toni Zogno*  
*ufficio: Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin*  
*consulenza legale Prof. Avv. Marino Breganze*  
*progetto U.T.urbanistica Renzo Camporese*

# *PIANO REGOLATORE GENERALE*

*APPROVATO con DGR 19 luglio 2002 n° 1978 (BUR 13 agosto 2002 n° 79) e con DGR 14 marzo 2003 n° 671 (BUR 1 aprile 2003 n° 34)*

## *VARIANTI PARZIALI*

*PALESTRA ITIS : Delibera Consiglio Comunale n° 59 del 29 luglio 2003*

*ACCORDO DI PROGRAMMA CON IL COMUNE DI SANT'ELENA : Delibera Consiglio Comunale n°60 del 29 LUGLIO 2003 [pubblicazione sul BUR dell'12 settembre 2003 n° 86 – Decreto del Sindaco, 18 luglio 2003 n.14651]*

*BRETELLA OVEST : Delibera Consiglio Comunale n° 16 del 01 aprile 2004*

*NUOVO OSPEDALE UNICO PER ACUTI : Delibera Consiglio Comunale n°14 dell'1 aprile 2004 e Delibera Consiglio Comunale n° 26 del 18 giugno 2004*

*CONSORZIO ADIGE BACCHIGLIONE : Delibera Consiglio Comunale n°70 del 30 novembre 2004*

## INDICE

CAPO I NORME generali .....	7
Finalità del Piano per il Centro storico di ESTE .....	7
articolo 1. finalità: .....	7
1.2. obiettivi: .....	7
articolo 2. perimetro: .....	7
2.1. elaborati piano centro storico: .....	8
CAPO II .....	9
Attuazione del Piano .....	9
Unità Edilizie .....	9
articolo 3. unità edilizie: .....	9
articolo 4 interventi .....	9
CAPO III .....	11
Modalità d'intervento .....	11
articolo 5 generalità – sono quelle indicate nelle tavole 10/p di progetto e di seguito normate: .....	11
5.1 manutenzione ordinaria. ....	11
5.2 manutenzione straordinaria. ....	12
5.3 demolizione parziale.....	12
5.3 bis demolizione e ricostruzione.....	13
5.3 ter demolizione senza ricostruzione. ....	13
5.4 nuove opere parziali. ....	13
5.4 bis nuovi interventi. ....	13
5.5 restauro.....	13
5.6 ristrutturazione. ....	13
5.7. ripristino filologico ripristino tipologico. ....	14
CAPO IV.....	15
destinazione d'uso .....	15
articolo 6 generalità: .....	15
CAPO V .....	17
Tipologie edilizie .....	17
articolo 7 generalità .....	17
articolo 8 specialistici civili e religiosi A/1 .....	18
articolo 9 <i>palazzo-villa</i> elencate superiore A/2 .....	19
articolo 10 <i>elencate inferiore</i> A/3 (palazzetto).....	20
articolo 11 <i>modulare</i> A/4.1 .....	21
articolo 12 <i>modulare fusione tipologica</i> A/4.2 .....	22
articolo 13 edificio storico non tipologizzato A/5 .....	23
articolo 14 edificio moderno/contemporaneo B/A* .....	24
articolo 15 edificio moderno/contemporaneo B/saturo .....	25
CAPO VI.....	26
spazi liberi.....	26
articolo 16 verde pubblico e privato esistente .....	26
articolo 17 verde pubblico e privato di progetto .....	26
articolo 18 zone archeologiche .....	26
CAPO VII .....	27
arredo urbano .....	27
articolo 19 Arredo urbano. ....	27

19.1. pavimentazioni stradali.....	27
19.2. sottoportici.....	28
19.3. illuminazione .....	28
19.4. chioschi, panchine, cartellonistica.....	28
19.5 vetrine e insegne .....	28

indice

I	Norme generali	pag. 5
II	Attuazione del piano	pag. 7
III	Modalità d'intervento	pag. 9
IV	Destinazione d'uso	pag. 13
V	Tipologie edilizie	pag. 15
VI	Spazi liberi	pag. 23
VII	Arredo urbano	pag. 24

## CAPO I NORME generali

### Finalità del Piano per il Centro storico di ESTE

#### **articolo 1. finalità:**

Il Piano per il Centro Storico di Este ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica esecutiva unitaria in tutta la zona A che disciplini il mantenimento della città del passato in tutti i suoi elementi che la costituiscono, così come c'è stata ad oggi tramandata.

#### 1.2. obiettivi:

- mantenimento del tessuto urbano e degli immobili del contesto storico individuato attraverso la lettura dei catasti "austrungarico" (aggiornato fino al 1860) di "primo impianto" (aggiornato fino agli anni '50) e attuale (1995). Dalla loro reciproca e totale comparazione sono stati individuati gli edifici catastalmente inalterati rispetto al 1860 e agli anni '50;
- conservando gli apporti di tutte le fasi della storia urbana che hanno inciso sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d'uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita e alle condizioni e alle esigenze funzionali attuali e alla convivenza con la città moderna circostante.

1.3. Il presente Piano per il Centro Storico é redatto secondo i criteri della legge regionale n° 61/85 e 80/80 nonché il capitolo IV della legge 457/78. L'ambito del Centro Storico è dichiarato zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e dell'art. 15 della L.R. 61/85, per dare la possibilità di intervenire, in caso di particolare complessità o delicatezza dal punto di vista ambientale o nei casi in cui la definizione degli interventi non è stata particolarmente attenta, con i Piani di Recupero.

#### **articolo 2. perimetro:**

i confini del Piano per il Centro storico ottenuti mediante confronto catastale del catasto asburgico, in vigore fino al 1860, del catasto di primo impianto (anni '30) sono indicati nella tavola n° 6A "NETTO STORICO"

## 2.1. elaborati piano centro storico:

Relazione

Norme generali

Regesto delle Tipologie

1A - Catasto asburgico, scala 1:1000

2A - Catasto primo impianto, scala 1:1000

3A - Catasto attuale

4A - Confronto catasto asburgico/primo impianto, scala 1:1000

5A - Confronto primo impianto/ attuale, scala 1:1000

6A - Netto storico

7A - Tipologie, scala 1:500

8A - Pavimentazioni esterne, verde e illuminazione pubblica,  
stato di fatto, scala 1:500

9A - Regesto illuminazione pubblica

10P - Progetto, scala 1:500

11P - Scheda teatro

12P - 1/50

prospetti strade principali

documentazione dello stato di fatto e  
relativo progetto, scala 1:200



CAPO II  
Attuazione del Piano  
Unità Edilizie

**articolo 3. unità edilizie:**

**3.1.** I fabbricati compresi nel perimetro di cui al precedente articolo 2, individuati nel regesto delle tipologie edilizie, costituiscono "unità edilizie". Poiché esse non corrispondono perfettamente con i fabbricati individuati nel catasto vigente e/o nella cartografia CTR, per "unità edilizia" si intende il fabbricato che presenta unitarietà progettuale e costruttiva fra facciate e coperture. I lotti di appartenenza –cortili, corti, orti e giardini- se appartengono alla stessa proprietà del fabbricato alla data di adozione del presente piano non possono essere disgiunti dal punto di vista progettuale.

**3.2.** Le unità edilizie sono state individuate mediante l'analisi dei catasti storici e attuali confrontate con la Carta Tecnica Regionale e sono riscontrabili nella tavola delle tipologie. Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto al 1999 non sono influenti: fra gli elaborati richiesti che accompagnano il titolo abilitativo (permesso, provvedimento autorizzativo unico o dia) é richiesta una planimetria in scala 1/500 che collochi la pianta edilizia dell'immobile nella Carta tecnica , in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza.

**3.3.** gli interventi sulle unità edilizie possono riguardare

- a) parti di unità edilizie
- b) un'intera unità edilizia
- c) più unità edilizie

**articolo 4 interventi**

**4.1.** Gli interventi su parti di unità edilizie fanno in generale riferimento a:

- singole strutture o rifiniture interne o esterne, scale, murature portanti e non portanti, solai, coperture, intonaci ecc.
- singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di singoli alloggi o parti di essi.

Per gli interventi su parti di unità edilizia é obbligatorio, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare riguardante le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale e gli spazi aperti dell'intera unità. Non é obbligatorio che il progetto preliminare sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini.

**4.2** Gli interventi su un'intera unità edilizia sono quelli che riguardano l'intero perimetro. E' obbligatoria la redazione di un progetto unitario a cui farà riferimento un unico titolo abilitativo. Il progetto unitario può anche comprendere porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata all'intervento.

**4.3.** Gli interventi su un insieme di più unità edilizie sono quelli estesi a più unità contigue oggetto di un unico progetto. Questa eventualità non è individuata nel presente Piano, ma può sorgere in seguito a provvedimenti legislativi per soddisfare leggi di finanziamento specifiche.

Può avvenire per iniziativa privata o per intervento pubblico. L'intervento d'insieme -che si configura come "restauro urbano"- é attuabile mediante la realizzazione degli interventi sulle singole unità, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'amministrazione comunale mediante un piano urbanistico esecutivo, piano di recupero (legge 457/1978 o piano di comparto legge 1150/1942 e successive modifiche). In ogni caso dev'essere rispettato l'obiettivo della conservazione del tessuto edilizio così com'è indicato nella tavola di progetto.

E' sempre consentito il ricorso ai Piani di Recupero come stabilito all'articolo 1 comma 3.

## CAPO III

### Modalità d'intervento

**articolo 5 generalità – sono quelle indicate nelle tavole 10/p di progetto e di seguito normate:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- demolizioni parziale
- demolizione e ricostruzione (vedi anche art.12.1 zone B/1)
- demolizione senza ricostruzione
- nuove opere parziali
- nuovi interventi
- restauro
- ristrutturazione
- demolizione senza ricostruzione
- ripristino filologico
- ripristino tipologico

la tavola n. 10P individua gli interventi di cui sopra per le singole unità edilizie.

#### **5.1 manutenzione ordinaria.**

Opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- pulitura esterna.
- riparazione - sostituzione - tinteggiatura - infissi esterni - recinzioni - manti di copertura  
pavimentazioni esterne.
- rivestimenti esterni - senza modificare i materiali, le tinte e le tecnologie.
- riparazione e ammodernamento impianti servizi igienici e tecnologici purché non comportino la  
costruzione di locali ex novo.
- sostituzione di grondaie e riparazione canne fumarie.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

Non richiedono alcun titolo abilitativo.

## **5.2 manutenzione straordinaria.**

Opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari. (Ad esempio, é ammessa la sostituzione di capriate lignee con capriate lignee formate con legno lamellare).

Opere per integrare o realizzare servizi e impianti tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso.

- rifacimento totale degli intonaci esterni utilizzando comunque, calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina come aggrappante e pigmenti "terra". I pigmenti color "terra" (di Siena; ocra chiaro e ocra scuro, verde pistacchio, rosa, azzurro "Quarenghi"), sono da ricercare nella gamma di colori che già dal '700 fanno parte della tradizione veneta e di Este in particolare. Tali pigmenti al pari degli intonaci esterni, sono applicabili a tutti i tipi di intervento che si effettuano nel centro storico.
- rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali lapidei o cotti tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.
- consolidamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno.
- sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche.
- realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio.
- rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche e forme analoghe a quelle originali.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

## **5.3 demolizione parziale.**

Sono le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali indicate negli elaborati del PIANO PER IL CENTRO STORICO.

Se queste demolizioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, é sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiara l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

### **5.3 bis demolizione e ricostruzione.**

Sono interventi rivolti a recuperare la volumetria e le superfici lorde di pavimento previa demolizione di un edificio o di parti di esso da ricostruire. Le quantità demolite dovranno essere conteggiare in conformità alle quantità di nuova edificazione prevista per la specifica zona urbanistica. (vedi art.12.1 B/1 delle norme generali del PRG).

### **5.3 ter demolizione senza ricostruzione.**

Sono interventi rivolti ad eliminare un edificio o parte di esso con adeguamento delle aree alle destinazioni previste dal PRG. In tali interventi non è previsto il recupero della volumetria esistente.

### **5.4 nuove opere parziali.**

Sono le opere interne o esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti. Se queste nuove opere parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo se e in quanto compatibili con un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiara l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

### **5.4 bis nuovi interventi.**

Sono interventi che riguardano la costruzione di un nuovo edificio su sedime indicato nelle tav. 10P non ancora edificato.

### **5.5 restauro.**

E' formato da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso previste per la tipologia di appartenenza. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico. Ovvero parziali interventi di ripristino tipologico.

### **5.6 ristrutturazione.**

E' costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio conservando i suoi elementi tipologici, formali e strutturali e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.

-ripristino o sostituzione di elementi costruttivi.

- eliminazione o nuovi interventi di impianti tecnici.
- riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna.
- ricostruzione secondo i principi del ripristino tipologico.

### **5.7. ripristino filologico ripristino tipologico.**

L'intervento di ripristino é finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Il **ripristino filologico** riguarda edifici appartenenti alle tipologie *edifici specialistici civili o religiosi*, e *palazzi* quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale.

Il **ripristino tipologico** riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie elencate, modulare o di fusione ottocentesca di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate.

**A.** il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare é perduto in tutto o in gran parte, nelle modalità di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

**B** il ripristino tipologico é consentito nei casi previsti nella tavola di progetto quando le condizioni del contesto sono innovative e rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica.

## CAPO IV

### destinazione d'uso

#### **articolo 6 generalità:**

Gli usi compatibili con la struttura urbana storica e le tipologie edilizie (specificate nel successivo capitolo V) sono prevalentemente:

RESIDENZIALI

CULTURALI/SCOLASTICHE E SOCIALI

COMMERCIALI

BUROCRATICO AMMINISTRATIVE

RICETTIVE

DI SERVIZIO

ARTIGIANALI

**6.1.** Le attrezzature civili religiose collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.

**6.2** L'uso é in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia é destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

**6.3** L'uso abitativo é ammesso per tutti i tipi edilizi e in particolare per i palazzi, elencate, modulare., modulare di fusione.

**6.4** Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

**6.5** Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammesse scuole materne e asili nido. La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi sistemati a verde nel piano o comunque su spazi aperti e ampi al fine di assicurare la salubrità dei locali.

**6.6.** L'uso ricettivo-turistico-alberghiero non è stato riportato in alcuna tipologia edilizia in quanto, vista la vocazione turistica della Città di Este ed in particolare del suo Centro Storico, tale destinazione è sempre consentita purché nel rigoroso rispetto di quanto indicato al precedente punto 6.2. e salva l'applicazione del comma 6.5.



## CAPO V

### Tipologie edilizie

#### **articolo 7 generalità**

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia , cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

**7.1.** L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie analizzate per tutti gli edifici censiti nel catasto asburgico e catastalmente ancora esistenti -**A/1** - **A/2** - **A/3** - **A/4** - a cui si sommano i fabbricati realizzati dopo il catasto asburgico e individuati dal catasto di primo impianto (anni '40 \_ '50) che non vengono tipologizzati ma normati diversamente **A/5** in quanto edifici storici a tutti gli effetti.

Nell'ambito del perimetro del centro storico sono inseriti anche gli edifici realizzati a partire negli anni '50 (ovviamente non tipologizzabili). Questi edifici hanno sostituito edifici esistenti ovvero hanno occultato spazi precedentemente liberi. Per questi edifici -**B/A\***- si é proceduto caso per caso -nei prospetti stradali e nelle planimetrie di riferimento- a indicare le modalità di un loro eventuale rifacimento, ovvero a indicare gli interventi che possono essere realizzati per re-inserirli nello scenario storico.

Qualora questi edifici non fossero individuati nei progetti di prospetto stradale del centro storico perché ubicati in zone interne dell'isolato, si procede con gli stessi criteri.

Il progetto dei prospetti e quindi anche le fotometrie sono da ritenersi indicative e non prescrittive, ma seguono le tipologie degli edifici storici individuate nel registro delle tipologie. Un futuro progetto di ripristino deve quindi fare riferimento alla tipologia indicata, con l'unico vincolo per i colori, salvo l'esecuzione di analisi stratigrafiche specifiche e pervio nulla osta della Soprintendenza ove dovuto.

**7.2.** Gli edifici moderni non facenti parti della compagine stradale, sono stati individuati come **B/saturo**. Per essi valgono le Norme Tecniche di attuazione.

*N.B. Edifici esistenti non individuati in cartografia, non presenti nel catasto storico e quindi non tipologizzati sono da considerarsi appartenenti alla categoria B Saturo.*

**7.3** In presenza di tratti di mura della cinta cittadina, in edifici di proprietà privata non vincolati, su richiesta della Commissione Edilizia Integrata in caso di richiesta di permesso di costruire, deve essere sentita preventivamente la competente Soprintendenza. Laddove la stessa non si pronuncia entro il termine previsto per il rilascio del permesso di costruire, il Dirigente provvederà prescindendo dal parere.

**A/1 EDIFICIO SPECIALISTICO CIVILE**

**A/1 EDIFICIO SPECIALISTICO RELIGIOSO**

**A/2 PALAZZO e/o VILLA (elencale superiore)**

**A/3 PALAZZETTO (elencale inferiore)**

**A/4.1 EDIFICIO MODULARE composito o in linea**

**A/4.2 MODULARE FUSIONE TIPOLOGICA**

**A/5 EDIFICIO STORICO NON TIPOLOGIZZATO**

**B/A\* EDIFICIO MODERNO/CONTEMPORANEO (in contesto storico)**

**B/saturo EDIFICIO MODERNO/CONTEMPORANEO**

### **articolo 8 specialistici civili e religiosi A/1**

sono gli edifici pubblici o di interesse collettivo e storico testimoniale: teatri, scuole, caserme, mura, porte, torri, mulini e altri edifici adibiti alla produzione pre-industriale.

Sono gli edifici religiosi: Chiese, Oratori, Cappelle, Conventi e Monasteri, Convitti, ecc..

#### **8.1. Interventi ammessi:**

**restauro / ripristino filologico e se indicato nella tavola di progetto: ripristino tipologico**

Il restauro da condurre con criteri tecnici appropriati comprende:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto originario;
- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:

- . la manutenzione o il ripristino dei fronti interni e esterni
- . la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni
- . la manutenzione o il ripristino della copertura

-il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili -senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:

- . murature portanti
- . solai a volte
- . scale
- . copertura con il ripristino del manto originario
- . inserimento degli impianti tecnologici e di quant'altro necessari per il moderno funzionamento del fabbricato storico secondo criteri appropriati. *(Per criteri appropriati si fa riferimento a strutture, tubazioni, ecc. da non inserire nelle murature con tagliole o tracce o sotto murature, bensì da lasciare in vista per non lesionare le murature storiche.)*

**8.2** Le destinazioni d'uso sono quelle originarie e in subordine quelle idonee ad altri servizi o attività sociali, culturali e amministrative-burocratiche purché siano compatibili con la tipologia dell'edificio.

### **articolo 9 palazzo-villa elencate superiore A/2**

residenza delle classi agiate, variabile per dimensione e importanza architettonica, il palazzo (o la villa) é caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, a volte composta da più parti.

**9.1.** Le modalità di intervento ammesse sono:

#### **restauro, ripristino filologico e ripristino tipologico**

Il restauro dovrà essere condotto con i criteri già esposti nei commi precedenti e comprenderà:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini)
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive o decorative: volte, soffitti a cassettoni o a travi lignee, affreschi, stucchi, pavimenti
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, sculture, esedre, edicole, lapidi, muri
- Il consolidamento -con sostituzione delle parti non recuperabili- senza modificare la posizione e la quota di:
  - . murature portanti interne ed esterne

- . solai e volte
- . scale
- . tetto, con ripristino del manto di copertura originale
- . eliminazione delle superfetazioni
- . inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse e depositi) per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

In alcuni casi é ammesso anche il ripristino tipologico per consentire un maggiore e migliore utilizzo dell'edificio.

**9.2.** La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni, quella di residenza suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgono l'impianto distributivo; quella dei servizi pubblici o privati, di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili.

Attività diversa da quella residenziale é ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico.

#### **articolo 10 *elencale inferiore A/3 (palazzetto)***

sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello precedente e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostrina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).

**10.1.** La modalità d'intervento più adeguata é la **ristrutturazione**, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario all'uso attuale. Devono tuttavia essere salvaguardati il sistema distributivo d'impianto: androne chiostrina ecc. e la posizione della scala principale. La quota delle coperture, variabile anche nel modello originale, può essere variata senza alterare la superficie lorda complessiva. Per superficie lorda complessiva si intende la superficie utile più quella accessoria (Cfr. nuovo Regolamento Edilizio).

Il **restauro e il ripristino filologico** sono d'obbligo nei casi in cui la distribuzione originaria va considerata testimonianza storica e si adatta senza sostanziali cambiamenti all'uso attuale. E' ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine. Si possono cioè inserire corpi nuovi purché corrispondenti alla matrice tipologica. In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate sugli spazi pubblici. La linea di gronda può essere alterata solo nei casi individuati dalle tavole di progetto.

**10.2.** La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare. Le attività terziarie e gli uffici burocratico amministrativi sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti ovvero quelle artigianali compatibili. La residenza può interessare anche il piano terra, se essa è organizzata a più piani o è confinante con un orto/giardino di appartenenza al piano terra.

#### **articolo 11 modulare A/4.1**

questo tipo comprende le unità edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto: massimo 4,5 - 5 metri lineari. Con o senza portico.

Possono sussistere edifici modulari anche con dimensioni maggiori ma tipologicamente omologhi.

**11.1** le modalità d'intervento sono la **ristrutturazione ai sensi dell'art. 5.6 o il ripristino tipologico ai sensi dell'art. 5.7**. Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate o distribuite in modo più razionale. Per alcune unità edilizie pur classificate modulari che abbiano subito una notevole quantità di interventi, la sopraelevazione è consentita solo nei casi in cui è "indicata" nei prospetti, ed in ogni caso sarà consentita fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40, qualora l'ultimo piano non abbia i requisiti dell'abitabilità richiesta dalla L.R. 12/99. Inoltre per assicurare i parametri di idoneità igienico sanitaria, va garantita la possibilità di inserire lucernari, abbaini (ove presenti in tipologie analoghe) o eventuali tagli delle falde, da realizzare nei versanti che non prospettano spazi pubblici (cioè nelle falde prospettanti cortili o gli spazi interni). La linea di gronda può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto.

*In ogni caso l'aumento di altezza e di volumetria deve essere finalizzata obbligatoriamente al miglioramento complessivo della scena urbana. Nei fatti l'aumento di volume è strettamente correlato ad una "storicizzazione" dell'edificio stesso. E cioè all'uso di intonaci a calce nelle*

*facciate; di infissi in legno; di manti di copertura in coppi e di una forometria tale da rendere compatibile la nuova costruzione al restante costruito del centro storico.*

*Se non indicato diversamente in planimetria l'intervento progettuale ipotizzato nei prospetti fa riferimento al solo corpo di fabbrica prospettante sulla strada.*

**11.2.** La destinazione d'uso ammessa é la residenza che può interessare anche il piano terra solo se essa é organizzata a più piani o é confinante con un orto giardino di appartenenza al piano terra. Di norma il piano terra é destinato ad attività artigianali e/o commerciali. **Le attività terziarie sono ammessi al piano terra e al primo piano.**

#### **articolo 12 modulare fusione tipologica A/4.2**

Nei primi decenni dell'ottocento, nel momento che Este ottiene dallo stato asburgico il titolo di "città", il benessere economico porta a realizzare una nuova tipologia edilizia ottenuta con la fusione di più unità modulari. Questa tipologia non ha le caratteristiche del palazzetto (a quel tempo prevalentemente ancora monofamiliare) ma neppure ha le dimensioni della tipologia modulare.

**12.1.** La modalità d'intervento sono le stesse indicate per la tipologia modulare:

**ristrutturazione ai sensi dell'art. 5.6 e il ripristino tipologico ai sensi dell'art. 5.7.**

Per alcune unità edilizie pur classificate modulari che abbiano subito una notevole quantità di interventi, la sopraelevazione è consentita solo nei casi in cui è "indicata" nei prospetti, ed in ogni caso sarà consentita fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40, qualora l'ultimo piano non abbia i requisiti dell'abitabilità richiesta dalla L.R. 12/99. Inoltre per assicurare i parametri di idoneità igienico sanitaria, va garantita la possibilità di inserire lucernari, abbaini (ove presenti in tipologie analoghe) o eventuali tagli delle falde, da realizzare nei versanti che non prospettano spazi pubblici (cioè nelle falde prospettanti cortili o gli spazi interni).

**12.2.** Anche le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per la tipologia modulare.

### **articolo 13 edificio storico non tipologizzato A/5**

I fabbricati realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale (considerando gli anni '40 e la prima parte dei '50, come anni di scarsa o di non produzione edilizia, ma di sola ricostruzione o ristrutturazione) sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia urbanistica edilizia e alla cultura materiale di Este. Questi fabbricati presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti. Tranne rare eccezioni (che confermano la regola) l'uso del cemento armato é rarissimo.

**13.1.** Le modalità d'intervento sono le stesse indicate per la tipologia modulare qualora -come nella maggioranza dei casi- si tratti di edificio residenziale:

#### **ristrutturazione ai sensi dell'art. 5.6 e il ripristino tipologico ai sensi dell'art. 5.7.**

Per alcune unità edilizie pur classificate modulari che abbiano subito una notevole quantità di interventi, la sopraelevazione è consentita solo nei casi in cui è "indicata" nei prospetti, ed in ogni caso sarà consentita fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40 , qualora l'ultimo piano non abbia i requisiti dell'abitabilità richiesta dalla L.R. 12/99. Inoltre per assicurare i parametri di idoneità igienico sanitaria, va garantita la possibilità di inserire lucernari , abbaini (ove presenti in tipologie analoghe) o eventuali tagli delle falde, da realizzare nei versanti che non prospettano spazi pubblici (cioè nelle falde prospettanti cortili o gli spazi interni).

La linea di gronda può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto.

Nel caso di demolizione -parziale o totale se e in quanto la struttura dovesse risultare collabante in corso d'opera- la ricostruzione, come per i materiali deve rispettare rigorosamente il sedime preesistente.

**13.2.** Anche le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per la tipologia modulare.

**13.3.** Nel caso si tratti di edificio specialistico pubblico o privato le modalità di intervento sono quelle individuate per gli edifici specialistici civili e/o religiosi:

#### **restauro, ripristino filologico e in alcuni casi anche ripristino tipologico**

#### **articolo 14 edificio moderno/contemporaneo B/A\***

sono gli edifici che in massima parte se non nella totalità dei casi, hanno sostituito uno o più fabbricati storici ovvero si sono inseriti in aree storicamente libere. Essendo edifici costruiti negli ultimi quarant'anni presentano situazioni estetiche e strutturali diverse, ma salvo eccezioni sono volumetricamente e morfologicamente discordanti con lo scenario storico che si é consolidato fino alla seconda guerra mondiale. Per questi il piano individua caso per caso le modalità d'intervento. Non potendo incidere sulla volumetria sono state individuate tre modalità.

**14.1** Qualora il piano prescriva il ripristino filologico e si riscontri che l'intervento di ripristino consente di realizzare una superficie abitabile inferiore a quella esistente, si dovrà provvedere con apposita compensazione. (oss. 173) Per compensazione si intende il risarcimento dovuto nel caso di abbattimento di un fabbricato per realizzarne uno di dimensioni inferiori. La differenza di volumetria può essere compensata in vari modi:

1 -con la permuta di un terreno che abbia lo stesso valore della superficie non realizzata;

2- con eventuale monetizzazione;

3- con trasferimento della volumetria in altra area dello stesso proprietario.

**14.2** Qualora il piano individui un parziale ripristino tipologico riguardante la facciata e la copertura, l'intervento può consentire una maggiorazione della superficie lorda esistente in rapporto ai prospetti delle facciate contermini e del profilo stradale. L'intervento progettuale ipotizzato nei prospetti fa riferimento al solo corpo di fabbrica prospettante sulla strada.

**14.3** Qualora l'edificio non sia stato possibile individuarlo tipologicamente é possibile demolirlo e ricostruirlo lasciando inalterata la S.L. (*come da nota regione*) e il rispetto delle facciate storiche contermini.

**14.4** Nel caso di demolizione e ricostruzione con altro sedime o sagoma è obbligatoria l'adozione di un S.U.A. (Piano di Recupero).

Non si applica l'obbligo dello SUA nel caso di demolizione e ricostruzione, con altro sedime o sagoma, di locali accessori che non presentano elementi di pregio storico/architettonico e/o di recente costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire in coerenza con le modalità di aggregazione del tessuto circostante e i locali dovranno rimanere pertinenze dell'edificio principale.



## **articolo 15 edificio moderno/contemporaneo B/saturo**

**15.1** per essi valgono le stesse modalità indicate nell'omonimo articolo delle Norme Tecniche di attuazione del Piano regolatore riguardante le zone B.

**15.2** Nel caso di demolizione e ricostruzione con altro sedime o sagoma è obbligatoria l'adozione di un S.U.A. (Piano di Recupero).

Non si applica l'obbligo dello SUA nel caso di demolizione e ricostruzione, con altro sedime o sagoma, di locali accessori che non presentano elementi di pregio storico/architettonico e/o di recente costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire in coerenza con le modalità di aggregazione del tessuto circostante e i locali dovranno rimanere pertinenze dell'edificio principale.

## CAPO VI

### spazi liberi

#### **articolo 16 verde pubblico e privato esistente**

Il verde esistente -pubblico o privato- (verde di pertinenza storica riferito a ville o palazzi) é, salvo diversa indicazione pianificatoria, confermato nel suo assetto originario.

Le specie vegetazionali censite permettono di definire l'elenco delle specie ammesse per il restauro o la sostituzione.

Modalità d'intervento delle aree scoperte: restauro e ripristino filologico anche se di proprietà pubblica.

#### **articolo 17 verde pubblico e privato di progetto**

Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare le prescrizioni nella tavola n° **10 P** e per la scelta delle specie arboree si dovrà fare riferimento all'elenco delle specie ammesse.

Due sono le nuove tipologie di verde inserite nel perimetro storico. La prima é legata alla sistemazione dell'ex campo sportivo. La seconda alla sistemazione a verde dei parcheggi individuati in aree libere.

#### **articolo 18 zone archeologiche**

Nelle zone archeologiche, individuate nell'atlante regionale per le zone Archeologiche del Veneto e recepite dal vigente PTRC, ogni tipo di intervento è soggetto, ai sensi del D.lgs. 42/04, alla approvazione della competente Soprintendenza.

## CAPO VII

### arredo urbano

#### **articolo 19 Arredo urbano.**

Mantenimento degli elementi storici esistenti. E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli elementi esistenti -censiti come storici- all'interno del perimetro individuato dal confronto catastale. Per elementi esistenti si intende: insegne, negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, stendardi e quant'altro realizzato nei secoli passati fino agli anni '40 del 900.

*Per gli esercizi commerciali esistenti gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine negli spazi architettonici di appartenenza. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno secondo coloriture bruno o verde scuro. Non dovranno superare l'altezza del sotto portico o del primo marcapiano. Non sono ammesse insegne a bandiera e a neon comunque posizionate. L'apertura di nuovi negozi é rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificarne la congruità della sua presenza.*

*In generale le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano non dovranno sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto e in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega é individuata.*

*Per gli esercizi commerciali censiti e segnati in planimetria (tav. 10/P) -per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche- gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali indipendentemente dalle destinazioni d'uso.*

*La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova é soggetta a titolo abilitativo (permesso, provvedimento abilitativo unico o dia), e a parere della commissione.*

L'Amministrazione comunale individua e redige programmi operativi - che prevederanno il recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale - in ordine a:

#### **19.1. pavimentazioni stradali**

Eliminando - con programmi e tempi definiti dall'Amministrazione comunale - l'asfalto attualmente esistente si ritrova quasi sempre l'acciottolato di fiume o altro tipo di pavimentazione lapidea. La tavola n° 10/P definisce le nuove pavimentazioni. Prima della loro progettazione esecutiva, l'Amministrazione comunale verificherà se l'acciottolato o altro tipo di pavimentazione

lapidea esistente, può essere ancora utilizzato in quanto in buone condizioni, ovvero non intralciante il traffico pedonale.

### **19.2. sottoportici**

con il contributo di privati, dopo opportuno accordo scritto tra le parti (convenzioni) si procederà al riordino delle pavimentazioni dei sottoportici e alla loro illuminazione omogenea facendo ricorso a progetti unitari basati sulla lettura dello stato di fatto e facendo ricorso ai sistemi, materiali e colori, tradizionali.

### **19.3. illuminazione**

come da elaborati tav n° 9A e 10P che individuano il recupero del posizionamento e delle forme degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola.

### **19.4. chioschi, panchine, cartellonistica**

mantenimento, recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale.

*Il ripristino mediante il rifacimento dei modelli originali secondo l'abbondante documentazione esistente degli elementi di arredo presenti all'interno del perimetro individuato per il centro storico, realizzati fino al secondo conflitto mondiale. Non sono ammesse targhe, paracarri, fioriere. Mentre i contatori esterni di luce acqua e gas dovranno essere disegnati in conformità alle prescrizioni di intervento individuate per le singole tipologie.*

### **19.5 vetrine e insegne**

Per gli esercizi commerciali delle piazze e delle strade principali gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza. Non dovranno superare l'altezza del sotto portico o del primo marcapiano. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o in ferro verniciato a smalto secondo i colori della tradizione. Marron scuro, verde bottiglia, terra di Siena bruciata.

Per gli esercizi commerciali censiti e segnati in planimetria (tav. 10/P) - per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche - gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova é soggetta a parere della commissione.