

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
SVEGLIADO**

Geom. Carlo Svegliado
Ing. Stefano Svegliado
Arch. Francesca Svegliado

Egregio Sig. **Responsabile**
dello Sportello Unico Edilizia
del Comune di CITTADELLA

Proprietà: APOSTOLI CAPPELLO ALESSANDRO

Oggetto: Variante al PIANO DI RECUPERO
COMPARTO CENTRO STORICO VIA LAGHI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: **13.05.2025**

Il Progettista
Arch. Francesca SVEGLIADO

Via T. Gallio, 6
35013 Cittadella - Pd
t: +39 049 5970201
f: +39 049 5970786
e-mail: info@studiosvegliado.it
A.P. C.F. P. IVA 03343510289



Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione si riferiscono alla **Variante** al Piano di Recupero Comparto Centro Storico Via Laghi in Comune di Cittadella, zona A3 degradata, destinata al recupero edilizio di fabbricati esistenti.

Il P.U.A. è regolato dalla Convenzione Urbanistica in data 10/05/2024 Notaio Pilan Elisabetta Rep. n. 785.

Premessa

Gli interventi nella zona oggetto del Piano di Recupero dovranno avvenire nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano e saranno finalizzati alla destinazione residenziale.

A seguito dell'analisi filologica si è provveduto a stabilire le modalità di intervento per ciascun edificio ricadente all'interno dell'ambito, meritevole di conservazione in quanto non coinvolto in interventi edilizi recenti.

Gli edifici vengono individuati con denominazione specifica.

Villa padronale CAPPELLO (Sec. XVII°)



Gli interventi su questo fabbricato dovranno essere finalizzati alla conservazione e al restauro del manufatto, al ripristino degli elementi di valore architettonico e al recupero delle sue funzionalità. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire, oltre all'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione degli elementi

formali e dei materiali dei prospetti principali. Nel fabbricato saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 del D.P.R.380/2001. Saranno consentiti, se compatibili con gli obiettivi di conservazione e ripristino di cui al punto precedente, gli interventi da eseguirsi ai fini degli adeguamenti igienico-sanitari del fabbricato. Negli spazi aperti di pertinenza dell'edificio saranno consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Casa Colonica con Archi



Gli interventi su questo fabbricato dovranno essere finalizzati alla conservazione e al restauro del manufatto, al ripristino degli elementi di valore architettonico e al recupero delle sue funzionalità. Gli interventi dovranno comunque garantire, oltre all'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione degli elementi formali e dei materiali dei prospetti principali. Nel fabbricato saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 del D.P.R.380/2001. Saranno consentiti con gli obiettivi di conservazione e ripristino di cui al punto precedente, gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale. Saranno consentite le modifiche delle forometrie, con affaccio nei portici e verso l'esterno, secondo moduli riconducibili alle tipologie già esistenti al fine degli adeguamenti igienico sanitari della nuova destinazione d'uso.

Negli spazi aperti di pertinenza dell'edificio dovrà essere mantenuto quanto più possibile il carattere di permeabilità del terreno per l'assorbimento delle acque meteoriche.

Eventuali parti impermeabili potranno essere realizzate solo nei casi di comprovate esigenze e previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Casa ex Boffa



Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla conservazione e al restauro del manufatto, al ripristino degli elementi di valore architettonico e al recupero delle sue funzionalità. Gli interventi dovranno comunque garantire, oltre all'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione degli elementi formali e dei materiali dei prospetti principali. Nel fabbricato sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 del D.P.R.380/2001. Saranno consentiti, se compatibili con gli obiettivi di conservazione e ripristino di cui al punto precedente, gli interventi da eseguirsi ai fini degli adeguamenti igienico-sanitari del fabbricato. Sugli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Adiacenza Nord



All'interno dell'ambito sono presenti anche altri edifici costruiti e/o rimaneggiati in tempi recenti, per i quali saranno ammessi interventi di cui all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, con mantenimento del volume esistente.

In particolare, nell'Ambito di Intervento è compreso il piccolo fabbricato ricadente sulla particella 926, un accessorio residenziale di tipologia e costituito da materiali del tutto armonici con le caratteristiche dell'edificio Casa Colonica con Archi.

Caratteristiche dell'edificazione

I materiali di finitura esterna potranno essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata e superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra. Saranno vietati in via assoluta i colori blu, verde, marrone e nero e simili.

Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza.

Sarà possibile derogare le indicazioni definite nelle Schede per gli Interventi, al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi, nel rispetto comunque degli elementi formali esistenti.

Saranno vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice.

Le cornici di gronda si dovranno evitare sporgenze superiori a quelle storiche: cm 30 sul lato della grondaia e cm 10 sui laterali, utilizzando aggetti a più corsi di mattoni a vista o intonacati, con sagome armonicamente composte con quelle storiche.

Relativamente alle distanze tra fabbricati si richiama la disciplina prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 che consente di derogare ad eventuali maggiori distanze in presenza di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi dotati di previsioni planivolumetriche.

Pertanto, le distanze tra corpi di fabbrica le cui pareti siano munite di aperture qualificabili come vedute non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

In presenza di pareti non finestrate, in quanto munite di sole luci o comunque di aperture non qualificabili come vedute, valgono invece le norme previste dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile.

Cittadella, 13.05.2025

Il Progettista
Arch. Francesca Svegliado