



# COMUNE DI VENEZIA

## Assessorato all'Urbanistica

### Piano Regolatore Generale Variante per l'Isola del Lido

---

Adozione:	Delibera di C.C.	n. 176	Del 21 luglio 1997
Controdeduzioni alle osservazioni	Delibera di C.C.	n. 115	Del 20/21 luglio 1998
Approvazione:	Delibera G.R.V.	n. 1848	Del 23 giugno 2000

---

#### Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato definitivo conseguente:

- all'approvazione regionale con D.G.R. 23 giugno 2000 n. 1848, B.U.R n. 65 dell'8 luglio 2000;
- all'approvazione definitiva delle "Proposte di Modifica", D.G.R. n. 1327 del 25 maggio 2001, B.U.R. n. 56 del 19 giugno 2001;
- all'approvazione regionale della Variante normativa parziale al P.R.G. artt. 49, 60, 63 e nuovo art. 56 bis, con D.G.R. n. 2366 del 9 agosto 2002, B.U.R. n. 93 del 17 settembre 2002;
- integrato con V.PRG isola del Lido. Ricognizione disciplina delle peschiere di terra. Variante ai sensi Art. 50 comma 3° LR n.61/85. Approvata con D.G.R. n. 1168 del 18/03/2005 (aggiunto art. 83);
- integrato con Rideterminazione sulla proposta di modifica alla V.P.R.G. per l'isola del Lido, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, relativa all'area denominata "lungolaguna Alberoni, in adempimento della sentenza del tribunale Amministrativo Regionale del Veneto n. 1840 del 3 maggio 2005. Approvata con D.G.R. n. 3488 del 18/11/2008 (aggiunto art. 50 e scheda PA9 dell'allegato B10);
- integrato con Variante per l'ampliamento del Cimitero di Malamocco (L.R. n. 61/85 art. 50 comma 4°). Approvata con delibera di C.C. n. 114 del 11/07/2005 (aggiunto comma 61.2 bis);
- integrato con Variante Normativa ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera L, della L.R.61/1985. Art. 25.3 delle NTA della VPRG per la Città Antica; Art. 28.3 delle NTA della VPRG per l'Isola del Lido; Art. 1.3.1 delle NTA della VPRG per l'Isola di Murano; Art. 33 delle NTA della VPRG per l'Isola di Pellestrina; Art. 10 delle NTA della VPRG per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello; Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio delle NTA della VPRG per la Città Antica - Scheda 28 - tipo nr. Approvata con delibera di C.C. n. 16 del 27/02/2012 (modificato comma 28.3).
- Modifiche agli artt. 8 e 80 delle NTA e NTSA del P.I. approvati con variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo. Delibera C.C. n. 5 del 25/01/2016 esecutiva dal 12/02/2016.
- Priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT: prima fase adempiere a quanto disposto dal comma 1 dell'art. 18 della LR 11/2004. Variante n.1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR

11/04 relativa ai Coni visuali e ai Nuovi edifici con tipo di intervento codificato individuati dal PAT - Ambiti di Terraferma, Lido e Pellestrina. Delibera C.C. n. 27 del 29/06/2017.

- Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11.

<b>PARTE I - NTGA - Norme Tecniche Generali di Attuazione.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale .....	6
Art. 2 Articolazione del P.R.G.: parte generale e parti speciali; disciplina speciale dei diversi ambiti territoriali.....	6
Art. 3 Permanente integrità della disciplina del P.R.G.....	7
<del>Art. 4 Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione. (abrogato) .....</del>	<del>9</del>
Art. 5 Definizioni: indici urbanistici e loro utilizzazione e verifica. Prescrizioni generali. ....	11
<del>Art. 6 Definizione: parametri edilizi e loro utilizzazione e verifica. (abrogato).....</del>	<del>12</del>
<del>Art. 7 Definizioni: tipi di intervento. (abrogato) .....</del>	<del>13</del>
Art. 8 Definizioni: destinazioni d'uso.....	14
<del>Art. 9 Definizioni: altre espressioni utilizzate. (abrogato).....</del>	<del>16</del>
Art. 10 Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari. ....	17
<del>Art. 11 Progetti edilizi: elaborati e documenti (abrogato).....</del>	<del>20</del>
Art. 12 Limite della portata dell'individuazione, della classificazione e della disciplina dei fabbricati esistenti.....	20
Art. 13 Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici. ....	20
Art. 14 Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento di edifici. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche. ....	22
Art. 15 Norme transitorie .....	22
Art. 16 Norma finale. ....	23
<b>PARTE II - NTSA - Norme Tecniche Speciali di Attuazione .....</b>	<b>24</b>
Art. 17 Ambito di applicazione, finalità, validità delle presenti norme.....	24
Art. 18 Elaborati costitutivi.....	24
Art. 19 Articolazione delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione .....	26
Art. 20 Varianti al P.R.G. adottate.....	26
Art. 21 Attrezzature militari.....	26
Art. 22 Adeguamento al P.A.L.A.V. ....	26
Art. 23 Limite all'applicazione delle N.T.G.A. ....	26
<b>TITOLO II - Zone "A" ed unità di spazio sottoposte a particolare tutela. ....</b>	<b>27</b>
Art. 24 Ambito di applicazione.....	27
Art. 25 Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento. ....	27
Art. 26 Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti. ....	29
Art. 27 Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti .....	32
Art. 28 Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria.....	34
Art. 29 Obbligo di effettuare interventi.....	34
Art. 30 Classificazione delle unità edilizie non classificate .....	35
<b>CAPO II - Disposizioni relative alle categorie di unità di spazio.....</b>	<b>35</b>
Art. 31 Unità edilizie di base residenziali preottocentesche .....	35
<b>SCHEDE</b>	
<b>1</b> Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A). ....	37

SCHEDA 2 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).	39
SCHEDA 3 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B).	41
SCHEDA 4 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (tipo B1).	43
SCHEDA 5 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C).	45
SCHEDA 6 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo fa).	47
Art. 32 Unità edilizie di base residenziali ottocentesche.	48
SCHEDA 7 Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria (tipo O).	49
Art. 32 bis Unità edilizie di base residenziale ottocentesche di ristrutturazione	51
SCHEDA 8 Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione (tipo Or).	53
Art. 33 Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico	54
SCHEDA 9 Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico (tipo N).	55
SCHEDA 10 Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno (tipo Ne).	56
Art. 34 Unità edilizie di base non residenziali ottocentesche.	57
SCHEDA 11 Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kot).	58
Art. 35 Unità edilizie di base non residenziali novecentesche	59
SCHEDA 12 Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Kna).	60
SCHEDA 13 Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)	61
Art. 36 Unità edilizie speciali preottocentesche	62
SCHEDA 14 Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria (tipo SU).	64
SCHEDA 15 Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM).	65
Art. 37 Prescrizioni comuni alle unità	67
Art. 38 Unità edilizie novecentesche non di pregio.	69
SCHEDA 16 Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (tipo Nr).	70
SCHEDA 17 Unità edilizia non integrata nel contesto (tipo Nd).	71
Art. 39 Orti e giardini	72
SCHEDA 18 Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco.	74
SCHEDA 19 Orto di impianto novecentesco.	75
SCHEDA 20 Giardino di impianto novecentesco non disegnato.	76
Art. 40 Corti o chiostrini pertinenti ad unità edilizie	77
SCHEDA 21 Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie.	79
Art. 41 Impianti scoperti per la pratica sportiva	80
SCHEDA 22 Impianto scoperto per la pratica sportiva.	81
Art. 42 Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie	82
SCHEDA 23 Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie.	84
Art. 42 bis Spazi non caratterizzati autonomi	85
SCHEDA 23 bis Spazi non caratterizzati autonomi.	86
Art. 43 Percorsi pedonali	87
SCHEDA 24 Percorsi pedonali.	90

Art. 44 Percorsi carrabili.....	91
SCHEDA 25 Percorsi carrabili.....	92
Art. 45 Percorsi pedonali e percorsi acquei.....	93
SCHEDA 26 Percorsi acquei.....	95
<b>TITOLO III - Altre parti dell'isola.....</b>	<b>96</b>
<b>CAPO I - Zone residenziali.....</b>	<b>96</b>
Art. 46 Destinazioni d'uso.....	96
Art. 47 Sistemazione degli spazi scoperti.....	96
Art. 48 Zona "B0" novecentesca di pregio.....	96
Art. 49 Zona "B1" novecentesca non di pregio.....	97
Art. 49 bis Innalzamento dei piani terra.....	98
Art. 50 Zone territoriali omogenee di tipo "C2".....	98
<b>CAPO II - Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere.....</b>	<b>98</b>
Art. 51 Destinazione d'uso.....	98
Art. 52 Aree per l'istruzione.....	99
Art. 53 Attrezzature di interesse comune.....	99
Art. 54 Aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport.....	99
Art. 55 Parchi pubblici.....	99
Art. 56 Parcheggi a raso:.....	100
Art. 56 bis Parcheggio multipiano esistente.....	100
<b>CAPO III - Zone per attività produttive.....</b>	<b>100</b>
Art. 57 Zone per insediamenti produttivi.....	100
Art. 58 Zone agricole.....	101
Art. 59 Alberghi.....	101
Art. 59 bis Spazi per il tempo libero organizzato.....	101
<b>CAPO IV - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.....</b>	<b>102</b>
Art. 60 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.....	102
Art. 61 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.....	102
Art. 62 Attrezzature comuni di livello territoriale.....	103
Art. 63 Parchi territoriali.....	104
Art. 64 Darsene.....	105
Art. 65 Arenili e murazzi.....	105
<b>Capo V - Viabilità e mobilità.....</b>	<b>106</b>
Art. 66 Viabilità.....	106
Art. 67 Aeroporto.....	106
Art. 68 Percorsi acquei.....	106
<b>CAPO VI - Ambiti soggetti a piani attuativi.....</b>	<b>106</b>
Art. 69 Individuazione.....	107
Art. 70 Ambiti soggetti a Piano di recupero.....	107
Art. 71 Ambiti soggetti a progetto unitario.....	107
<b>TITOLO IV - Beni ambientali.....</b>	<b>108</b>
<b>CAPO I - Norme generali di tutela.....</b>	<b>108</b>
Art. 72 Finalità.....	108
Art. 73 Disposizioni estese a tutta l'Isola del Lido.....	108

Art. 74 Divieti.....	109
Art. 75 Piani ambientali. ....	109
<b>CAPO II - Norme speciali di zona .....</b>	<b>112</b>
Art. 76 Zone A di riserva integrale.....	112
Art. 77 Zone B di riserva orientata.....	113
Art. 77 bis Coni visuali .(Delibera C.C. n. 27 del 29/06/2017).....	113
Art. 78 Zone C di balneazione controllata. ....	113
Art. 79 Zone D di riserva speciale. ....	114
Art. 80 Zone E a gestione particolare,.....	114
Art. 81 Zone F di urbanizzazione controllata.....	115
Art. 82 Il verde nelle aree urbanizzate.....	115
Art. 83 Peschiere.....	116

## **PARTE I - NTGA - Norme Tecniche Generali di Attuazione**

### **Art. 1 Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale**

- 1.1** Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo. La disciplina dettata dal P.R.G. ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale, sino a che perdura tale condizione, carattere non prescrittivo, potendo la stessa essere attuata solo d'intesa con gli enti competenti.
- 1.2** Il P.R.G. detta e definisce le prescrizioni speciali nonché i vincoli e -in genere- le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riutilizzo del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.
- 1.3** Il P.R.G. individua infine -anche a mezzo di fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime -se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul P.R.G..
- 1.4** Le destinazioni d'uso individuate dalla presente V.P.R.G. interessanti compendi di pertinenza del Demanio o del Patrimonio dello Stato hanno valore indicativo, rimanendo gli stessi vincolati dagli usi attuali e comunque fino a quando permarrà l'uso governativo del bene; di conseguenza sono consentiti interventi edilizi per la permanenza delle attuali funzioni.  
Le destinazioni d'uso previste nella presente Variante assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione ovvero di alienazione dei compendi stessi.
- 1.5** Resta fermo che la concreta specificazione delle destinazioni d'uso e la definizione degli interventi, relativi ai beni immobili attualmente in uso alla difesa, costituiranno oggetto di apposito Accordo di Programma con il ministero della Difesa - ai sensi dell'art. 3, comma 112, lettera b della legge 662/92 - e saranno assoggettati alle specifiche procedure e modalità attuative, da prevedersi nell'accordo stesso.
- 1.6** Nello scavo per la posa di reti tecnologiche sotterranee é fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le sedi delle reti esistenti. In caso di impossibilità, é fatto obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici, motivando la necessità di discostarsi dai tracciati preesistenti. Il Comune e la Soprintendenza hanno la facoltà di opporsi entro 30 giorni dalla richiesta. Lo stesso obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici vale per tutte le opere che prevedono fasi di scavo, ivi compresa la sistemazione di aree aperte a giardino o impianti sportivi e la manutenzione delle vie d'acqua.
- 1.7** Gli interventi nei terreni classificati come "scadenti" dalla "carta delle penalità edificatorie" devono prevedere soluzioni progettuali più onerose (ad esempio fondazioni su pali, drenaggi, impermeabilizzazioni, impostazione della "quota zero" degli edifici per cui sia previsto il riparo da allagamenti, ecc.) e comunque sempre supportati da specifiche indagini locali ed esauriente relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11 marzo 1988.

### **Art. 2 Articolazione del P.R.G.: parte generale e parti speciali; disciplina speciale dei diversi ambiti territoriali**

- 2.1** Il P.R.G. è articolato in due parti: la prima, generale, è costituita dagli elaborati grafici (illustrativi e prescrittivi) comuni all'intero P.R.G. (elencati al punto 18.1 dell'art. 18 delle N.T.S.A. di cui appresso, nonché dalle presenti Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.); la seconda, speciale, è costituita dalle sezioni relative ai diversi ambiti definiti in relazione ai rispettivi caratteri fisici, territoriali, storici, ambientali e, in genere, urbanistici (Città antica, Portomarghera, Terraferma, Penisola del Cavallino, Isole di Murano, Lido, S. Erasmo, ecc.). Ciascuna delle singole sezioni è, a sua volta, costituita dalla relazione, dagli elaborati di analisi e di progetto, dalle N.T.S.A. nonché dagli ulteriori elaborati specificamente indicati dal punto 18.2 dell'art.18 delle suddette N.T.S.A..
- 2.2** In caso di difformità o di contrasti fra gli elaborati generali e/o le N.T.GA. -da un lato- e -dall'altro- gli elaborati delle singole sezioni e/o le relative N.T.S.A., prevalgono questi ultimi. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici e norme tecniche, prevalgono queste ultime. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici, prevalgono le risultanze dell'elaborato alla scala di maggior dettaglio. In caso di difformità o di contrasti fra il P.R.G. e le statuizioni contenute in regolamenti od in altri atti comunali, prevale il primo, salvo che si tratti di disposizioni contenute negli strumenti comunali della pianificazione commerciale e volte -ai sensi dell' art. 4 DL 9.12.1986, n. 832, convertito dalla L. 6.2.1987, n. 15- ad individuare -con riferimento ad esercizi commerciali, a pubblici esercizi e ad imprese artigiane- le attività e le innovazioni incompatibili con le esigenze di tutela delle tradizioni locali e delle zone di particolare interesse ambientale, in specie nell'ambito della Città antica.
- 2.3** La disciplina del P.R.G., relativa a ciascuno degli ambiti territoriali di cui al precedente secondo comma del presente articolo, è costituita dalla parte generale e dalla specifica parte speciale, che vanno a formare corpo unitario da interpretare nella sua integrità. Gli elaborati e le N.T.S.A. relativi alle altre parti speciali, pur non costituendo fonte di disciplina diretta, possono essere utilizzati come strumento ermeneutico eventuale e sussidiario, cioè esclusivamente per desumere dai suddetti elaborati e norme -in via analogica- elementi e criteri utili ad interpretare la disciplina dell'ambito territoriale considerato allorché la stessa presenti lacune o contraddizioni altrimenti non risolvibili.
- 2.4** Ciascun corpo di N.T.S.A. contiene, per il relativo ambito territoriale, la descrizione delle finalità più significative perseguite con il P.R.G., finalità utilizzabili anche come criterio ermeneutico speciale nonché la descrizione degli elaborati grafici generali comuni all'intero P.R.G. e degli elaborati (ivi incluse eventuali schede -descrittive e/o prescrittive- allegate) che costituiscono la disciplina speciale dell'ambito territoriale stesso (18.2). Le N.T.S.A., peraltro, prevedono e disciplinano gli eventuali strumenti speciali necessari per conseguire le suddette finalità, strumenti che consistono, ad esempio, nella più puntuale ed appropriata definizione dei tipi d'intervento e della dotazione documentale e progettuale da porre a corredo dell'istanza o della denuncia relativa a specifici interventi, nella determinazione di limitazioni particolari in ordine ai tipi di intervento realizzabili o di destinazione d'uso insediabili nonché nella prescrizione di particolari procedimenti, pareri o provvedimenti volti a garantire la tutela di specifici beni o valori.
- 2.5** La disciplina speciale del P.R.G., relativa ai singoli ambiti territoriali di cui al precedente primo comma, può altresì prevedere -in relazione a peculiari esigenze dei diversi ambiti- operazioni di trasferimento volumetrico da realizzare, a mezzo di strumenti urbanistici attuativi ogni qualvolta non siano altrimenti attuabili il recupero, la tutela o la valorizzazione di beni di particolare pregio paesaggistico, ambientale, storico-archeologico, storico-artistico, storico-architettonico o storico-testimoniale.

### **Art. 3 Permanente integrità della disciplina del P.R.G..**

- 3.1** Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.R.G., si applicano le seguenti disposizioni:



- 3.1.1** Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) oppure per nuovi spazi pubblici ("standard") destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e/o la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.R.G. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane con il permanere della destinazione di P.R.G.. Nel termine di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., il Comune può, in qualsiasi momento, dare attuazione al P.R.G. stesso a mezzo del piano particolareggiato o degli strumenti offerti dall'ordinamento per la realizzazione di opere pubbliche; detta facoltà, però, non può essere esercitata dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, istanza per procedere alla suddetta attuazione convenzionale e sino al momento in cui il Comune abbia eventualmente assunto determinazione negativa in ordine all'istanza medesima ovvero sino al momento in cui il proprietario, chiamato a definire i termini ed i modi di attuazione od a stipulare la convenzione, non abbia eventualmente dato seguito all'invito. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto -quanto alle ricordate aree- attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.
- 3.1.2** Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune; il programma urbano dei parcheggi individua però anche le aree per le quali l'attuazione del P.R.G. avviene o può avvenire mediante l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area e del relativo impianto. Detto assoggettamento è disciplinato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove previsto dal programma urbano dei parcheggi- nel sottosuolo e/o nel soprassuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato di manutenzione e di efficienza gestionale adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici ed all'uopo individuate dal programma urbano dei parcheggi, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari

di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal P.R.G. ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentire la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di P.R.G.. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto -quanto alle ricordate aree- attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3.1.3** Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, ciclistica e veicolare, l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.
- 3.1.4** Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. non si applicano alle aree comprese negli ambiti territoriali perimetrati per i quali il P.R.G. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo ed ai quali -pertanto- si applica la disposizione di cui al punto 5.1.10 del successivo art.5.

#### **Art. 4 Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione.\***

~~4.1~~ Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano gli elementi geometrici di seguito elencati e definiti:

- ~~4.1.1~~ superficie territoriale (St): superficie del terreno oggetto di piano urbanistico attuativo ed avente a norma del P.R.G. identica classificazione di zona; in essa è compresa la superficie dei soli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano urbanistico attuativo, mentre è esclusa quella degli spazi pubblici o di uso pubblico individuati dal P.R.G. o comunque appartenenti al demanio di enti pubblici;
- ~~4.1.2~~ superficie fondiaria (Sf): superficie del terreno (lotto) avente a norma del P.R.G. identica classificazione di zona e destinata a costituire a norma del P.R.G. o dell'eventuale piano urbanistico attuativo pertinenza urbanistica di un organismo edilizio; essa può essere costituita - salvo diversa disposizione di norme speciali esclusivamente da terreni contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità, salve eventuali servitù private di passaggio. Non sono perciò inclusi nella Sf gli spazi pubblici o di uso pubblico previsti dal P.R.G. e dall'eventuale piano urbanistico attuativo nonché quelli già esistenti ed appartenenti al demanio di enti pubblici.
- ~~4.1.3~~ superficie lorda di pavimento (Sp): somma della superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri, interi e fino allo spessore di cm. 30 perimetrali). Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, non sono però computate, nella Sp, le superfici di pavimento: a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell'organismo edilizio fabbricato; b) a soppalco, ove costituiscano parte integrante di un sistema a scaffali per il deposito di beni; c) dei sottotetti

aventi, nel loro complesso (senza cioè tener conto di eventuali frazionamenti interni), altezza interna media non superiore a 1,40 m.; d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio ed emergenti dal solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (quali torri di scale, ascensori, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave) e) dei corpi di scala aperti su almeno tre lati; f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, ivi comprese le pensiline di copertura degli ingressi; g) dei porticati e delle gallerie asservite all'uso pubblico o ad uso condominiale nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo; h) delle logge e dei porticati ad uso dei singoli alloggi, aperti anche solo sul lato lungo, alla duplice condizione che il portico sia senza soprastanti corpi chiusi e che la sua  $S_p$  non superi il 30% della  $S_c$ ; i) dei locali con soprastanti corpi chiusi la cui conformazione fisica e la cui posizione nell'organismo edilizio (interrata o seminterrata, cioè non emergente dal terreno più di 1 m. all'intradosso del solaio) ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autoveicoli e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone; 1) tutti i locali di cui al precedente punto i) che siano senza soprastanti corpi chiusi e che emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza oltre il 50% della stessa. Per gli organismi edilizi a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) non sono computate, nella  $S_p$ , le superfici di pavimento: 1) sopra indicate alle lettere a,b,e,f,h,i,l,; 2) occupate da impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio nonché da impianti di depurazione o, comunque, necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito e/o il trattamento delle emissioni o degli scarti o rifiuti industriali; 3) coperte da pensiline o da tettoie (purché aperte su tutti i lati) per la parte non eccedente il 10% dell'altra  $S_p$ . Per gli insediamenti produttivi, i silos, i serbatoi e ancorché esterni all'organismo edilizio i piani di appoggio di impianti e di lavorazioni appartenenti al ciclo produttivo ed i relativi spazi di deposito sono computati con riferimento solo alla loro protezione a terra;

- 4.1.4** — superficie coperta ( $S_c$ ): superficie definita dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della  $S_p$  di tutti i piani entro e fuori terra dell'organismo edilizio, quale risulta definita dal precedente punto 4.1.3; in essa non sono comunque comprese le superfici definite dalla proiezione degli sporti di gronda, se aventi rispetto al filo della facciata un distacco non eccedente 1,50 m.; in caso di distacco eccedente detta misura, lo sporto di gronda contribuisce per l'intero a determinare la  $S_c$ ;
- 4.1.5** — volume ( $V$ ) esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio determinata dal prodotto della  $S_p$  per il coefficiente fisso 3 m.; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione dei contributi di concessione se definiti in relazione al volume, nonché per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'art. 41sexies L.U. e sue successive modificazioni;
- 4.1.6** — altezza dell'organismo edilizio ( $H$ ): differenza tra la quota media delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto oppure, in loro mancanza, delle strade pubbliche o di uso pubblico da cui il lotto medesimo ha accesso carrabile o pedonale (quota zero) e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio (senza tener conto dei volumi tecnici e, per gli organismi edilizi a destinazione produttiva, delle torri di raffreddamento, degli impianti di depurazione delle emissioni gassose e dei camini);

~~4.1.7~~ ~~altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'organismo edilizio (h): differenza tra la quota del pavimento finito (del piano, del locale, del soppalco) e la quota dell'intradosso del rispettivo solaio di copertura, senza tener conto di eventuali controsoffitti; in caso di copertura non piana, si tiene conto della quota media;~~

~~4.1.8~~ ~~distanza (D): sviluppo lineare (misurato sulla retta passante per i più vicini di due insiemi di punti) del segmento che unisce i due punti più vicini medesimi.~~

~~4.2~~ ~~Le disposizioni di cui al precedente comma 4.1 possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela.~~

\* Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11.

## **Art. 5 Definizioni: indici urbanistici e loro utilizzazione e verifica. Prescrizioni generali.**

**5.1** Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano gli indici urbanistici di seguito elencati e definiti:

**5.1.1** indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/St massimo consentito;

**5.1.2** indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/Sf massimo consentito;

**5.1.3** indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime (in mc/mq) il rapporto V/St massimo consentito;

**5.1.4** indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime (in mc/mq) il rapporto V/Sf massimo consentito;

**5.1.5** indice di copertura territoriale (Ct): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/St massimo consentito;

**5.1.6** indice di copertura fondiario (Cf): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/Sf massimo consentito;

**5.1.7** gli indici Ut, Uf, It, If sono, in casi specifici, sostituiti da quantità di Sp o di V espressamente definite -in valore assoluto- dalle N.T.S.A.; gli indici territoriali si applicano in caso di piani urbanistici attuativi, quelli fondiari in caso di intervento diretto;

**5.1.8** nelle zone agricole gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione si considerano fondiari; la relativa definizione, dettata da norme speciali, prevale su quella dettata dalle presenti norme;

**5.1.9** nel caso di nuova edificazione nelle Z.T.O. B - D, gli indici e le quantità edificabili debbono essere utilizzati in misura non inferiore al 75%, in caso di interventi con destinazione diversa alla produttiva, e non inferiore al 60%, in caso di interventi con destinazione produttiva, salvo il caso in cui la sottoutilizzazione sia dovuta al rispetto di altre prescrizioni previste dalle N.S.T.A. o da norme di legge;

**5.1.10** la Sp ed il V (determinati dal prodotto dei rispettivi indici di utilizzazione o di fabbricabilità per la St di cui al precedente punto 4.1.1 o definiti in valore assoluto) sono convenzionalmente attribuiti, in modo uniforme, a ciascuno dei metri quadrati dell'intera superficie compresa nel perimetro del piano urbanistico attuativo, ivi compresa la superficie delle aree non computabili nella St; in caso di aree demaniali, però, tale attribuzione opera soltanto ove lo strumento urbanistico attuativo preveda la cessazione di detto regime;

**5.2** per la verifica del rispetto degli indici di cui al presente articolo si tiene conto anche della Sp o del V esistenti sul terreno considerato;

**5.2.1** la verifica del rispetto degli indici di cui al presente articolo è operata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di soprizzo di organismi edilizi esistenti; in caso di

intervento di sopralzo, però, la verifica degli indici Ct e Cf s'intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti preesistenti;

- 5.2.2** il terreno (lotto), considerato per la verifica degli indici di cui al presente articolo, costituisce lotto di pertinenza urbanistica degli organismi edilizi sullo stesso realizzati, pertinenza che deve risultare individuata negli elaborati di progetto ove viene rappresentato il lotto medesimo nonché nella planimetria di cui al successivo punto 5.2.3; in caso di interventi previsti da piano urbanistico attuativo, i lotti di pertinenza (da individuare, comunque, secondo quanto previsto dal menzionato successivo punto 5.2.3) coincidono con quelli individuati dal piano stesso, salve le rettifiche eventualmente necessarie e previamente verificate come inidonee a modificare i rapporti generali definiti dal piano urbanistico attuativo. Per i fabbricati esistenti alla data del 1°/7/1997 il lotto di pertinenza urbanistica è quello definito al momento del rilascio del relativo atto abilitativo; in mancanza di atto abilitativo, si fa riferimento alle risultanze catastali alla data del 1°/7/1997;
- 5.2.3** all'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura incolore trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza;
- 5.2.4** l'integrale utilizzazione degli indici urbanistici di cui al presente articolo esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione del relativo lotto (salvo il caso in cui siano intervenuti il crollo o la demolizione dell'organismo edilizio che ha determinato l'utilizzazione degli indici suddetti), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o trasferimento di proprietà.

**5.3** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela; le N.T.S.A. possono anche prevedere -oltre alle operazioni di trasferimento volumetrico di cui al terzo comma del precedente art.3- la concentrazione, su di un unico terreno, (lotto), della Sp o del V costituenti espressione della capacità di più terreni (lotti), che -seppur non adiacenti- vengono, eccezionalmente a costituire Sf, al fine di consentire densificazioni e rarefazioni della presenza edilizia in relazione alle esigenze proprie del corretto assetto scenico e compositivo dei diversi centri od in relazione alle esigenze connesse alla valorizzazione di beni significativi.

#### **Art. 6 Definizione: parametri edilizi e loro utilizzazione e verifica.\***

- 6.1** ~~Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano i parametri edilizi di seguito elencati e definiti:~~
- 6.1.1** ~~altezza massima consentita (Hmax) per gli organismi edilizi; si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti;~~
- 6.1.2** ~~distanza tra fabbricati (Df); si verifica (sulle rette ortogonali alla parete dell'organismo edilizio da realizzare) tra pareti di cui almeno una finestrata, in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti. In zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente; nessuna verifica è prescritta tra le pareti del medesimo organismo edilizio nonché nel caso di nuova costruzione o di ricostruzione di organismo edilizio avente altezza non superiore, all'intradosso della copertura, a 3 m.; la distanza dal confine di proprietà non viene verificata in caso di costruzioni in aderenza, sul confine; le N.T.S.A. possono peraltro prevedere una distanza dal confine pari a zero;~~
- 6.1.3** ~~distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc): è la distanza minima~~

dalla Sc dell'organismo edilizio da tali confini e si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempreché la parte da ampliare prospetti sul confine da considerare; per gli interventi di ricostruzione, in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente;

~~6.1.4~~ distanza dalle strade pubbliche (Ds) è la distanza minima della Sc dell'organismo edilizio dal ciglio della strada (come definito dalla vigente disciplina speciale) e si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempreché la parte da ampliare prospetti verso la strada.

~~6.2~~ Le disposizioni di cui al precedente comma possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela, ferma restando per Df la distanza minima prescritta all'art.873 del Codice Civile; è sempre ammessa la costruzione sul confine di proprietà, ove si tratti di costruzioni in aderenza o con muro comune.

~~6.3~~ Qualora un lotto sia interessato da più sottozone di tipo B, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni del lotto, in relazione ai rispettivi indici o quantità edificatori assegnati, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona o sottozona che interessa la porzione maggiore del lotto medesimo.

~~6.4~~ Qualora sul lotto limitrofo a quello oggetto di un intervento edilizio esista una costruzione realizzata in data antecedente all'adozione delle presenti norme, la cui distanza dal confine sia difforme da quella prescritta dalle stesse, il costruendo edificio potrà non rispettare la distanza tra i fabbricati (Df) prevista per la zona in cui ricade, rispettando unicamente la prescritta distanza dai confini (Dc) fatte salve le prescrizioni di legge.

~~6.5~~ Nel caso di ampliamento di edifici realizzati in data antecedente all'approvazione delle presenti norme, e non conformi alle stesse, al fine della determinazione di Df, Dc, Ds e Da, sarà fatto riferimento al solo corpo di fabbrica costituente l'ampliamento.

\* Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11.

#### **Art. 7 Definizioni: tipi di intervento.\***

~~7.1~~ Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge di cui all'art. 31 della legge 457/78 in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le N.T.S.A. dettano anche a mezzo di schede prescrittive allegate disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine definizione di detti interventi (anche individuando subcategorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo contraria disposizione contenute delle N.T.S.A., è consentito l'accorpamento di tutto il volume o la superficie lorda di pavimento esistente sul lotto di pertinenza.

~~7.2~~ Le norme tecniche del P.R.G. individuano e disciplinano altresì gli ulteriori interventi edilizi di seguito elencati e definiti:

~~7.2.1~~ di ripristino di organismi edilizi non più esistenti o in rovina, i cui connotati strutturali, organizzativi, morfologici e tipologici possano essere riconosciuti alla luce di adeguata documentazione; l'intervento di ripristino è volto a ricostruire, in tutto od in parte, elementi significativi dell'organismo edilizio, nel suo stato originario od in quello di particolare pregio venutosi a determinare successivamente;

~~7.2.2~~ di ampliamento o di sopralzo di organismi edilizi esistenti, volti ad incrementare rispettivamente la superficie lorda di pavimento e/o il volume

- (ferma restando l'altezza) oppure (con o senza incremento di Sp o di V) l'altezza di organismi edilizi esistenti;
- ~~7.2.3 di demolizione, volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti; detti interventi possono avere la finalità di dar luogo ad un successivo intervento (di ricostruzione o di nuova costruzione) ovvero alla formazione di spazi liberi;~~
- ~~7.2.4 di ricostruzione, volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e di V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 40% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova costruzione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma, altezza e destinazione d'uso eguali a quelli dell'organismo preesistente, l'intervento se realizzato in zona non classificata A-, viene classificato di ristrutturazione edilizia;~~
- ~~7.2.5 di nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza inedificato; sono di nuova costruzione anche gli interventi di sostituzione volti a dar vita ad organismi edilizi dissimili alla luce di quanto indicato dal precedente punto 7.2.4 dai preesistenti;~~
- ~~7.2.6 di sistemazione e di arredo di spazi scoperti, quali quelli volti alla formazione ed alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile;~~
- ~~7.2.7 diversi o per opere minori, volti alla realizzazione od alla sostituzione di impianti quali quelli per l'illuminazione di spazi pubblici o di uso pubblico o quelli al servizio della mobilità pedonale o veicolare oppure manufatti, quali monumenti, decorazioni, pitture murali od altri distintivi urbani;~~
- ~~7.2.8 per manufatti provvisori.~~

\* Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11.

## Art. 8 Definizioni: destinazioni d'uso.

- 8.1** Le N.T.S.A. individuano -utilizzando le espressioni di cui al successivo comma- le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.
- 8.2** Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:
- |                      |    |  |
|----------------------|----|--|
| A <u>Residenza</u> : | A1 | <u>alloggi (o abitazioni)</u> ; tav. B3: G   |
|                      | A2 | <u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.); tav. B3: G-B                            |
|                      | A3 | <u>funzioni complementari alla residenza</u> : attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose |

che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.

B <u>Attività produttive:</u>		industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione; tav. B3: F-L
C <u>Attività direzionali:</u>		credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca; tav. B3: M
D <u>Servizi alle persone:</u>	D1	commercio al minuto, pubblici esercizi tav. B3: M
	D2	servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, tav. B3: L
E <u>Strutture ricettive:</u>		(definite secondo le norme speciali vigenti in materia) tav. B3: H
	E1	alberghi, pensioni
	E2	motels
	E3	villaggi-albergo
	E4	residenze turistico-alberghiere
	E5	strutture ricettive all'aperto;
	E6	strutture ricettive extralberghiere
F <u>Attrezzature collettive:</u>		servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; tav. B3: A-B-C
G <u>Agricoltura:</u>		valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia. tav. B3: I

- 8.3** Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.
- 8.4** Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori).
- 8.5** La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorquando ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.
- 8.6** Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.
- 8.7** Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed



accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.

**Art. 9 Definizioni: altre espressioni utilizzate.\***

**9.1** — Le seguenti espressioni sono utilizzate dalle norme tecniche del P.R.G., nel significato in appresso indicato:

**9.1.1** — ~~organismo edilizio: corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico;~~

**9.1.2** — ~~unità immobiliare: complesso di vani (o locali) costituente, sotto il profilo funzionale, insieme unitario; l'unità immobiliare più integrare un intero organismo edilizio od esserne parte, più o meno rilevante;~~

**9.1.3** — ~~parete finestrata: parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (luci e vedute) di vani abitabili o agibili; non si considerano finestrate le pareti su cui si aprano esclusivamente luci e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetro-cemento od in materiale simile;~~

**9.1.4** — ~~piani interrati e seminterrati: piani emergenti con riferimento all'intradosso del solaio (strutturale) della relativa copertura non più di un metro rispetto alla quota zero; per quota zero si intende la quota del colmo della strada di accesso al lotto, o in mancanza, la quota media naturale; le N.T.S.A. possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare;~~

**9.1.5** — ~~superfici a parcheggio privato: pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli e, laddove previsto dalle N.T.S.A., allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei. Le N.T.S.A. possono, per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo per le nuove costruzioni di reperire superfici a parcheggio privato ovvero consentire tale reperimento a mezzo della costituzione di rapporto pertinenziale a carico di superfici poste nell'ambito di impianti a parcheggio, situati anche su aree non fisicamente contigue all'edificio. Le N.T.S.A. possono altresì prescrivere, in relazione ad esigenze connesse a particolari interventi od insediamenti, una dotazione di superfici a parcheggio privato maggiore rispetto al minimo di legge ovvero l'estensione dell'obbligo di formazione di tale dotazione anche in occasione di interventi diversi dalla nuova edificazione;~~

**9.1.6** — ~~superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico: superfici destinate allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli, aperte all'utilizzazione libera o convenzionata da parte del pubblico; le superfici a parcheggio pubblico al servizio di singoli quartieri debbono essere attrezzate per almeno 1/20 e sino ad un massimo di 500 mq per ciascun impianto a parcheggio di biciclette e di motocicli.~~

**9.1.7** — ~~intervento diretto: intervento edilizio non inquadrato in un piano urbanistico attuativo. Ad eccezione delle zone dichiarate pedonali con delibera del Consiglio Comunale, e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle N.T.S.A., dovrà essere garantita nelle zone residenziali una dotazione minima di area privata, facilmente accessibile, adibita a parcheggio autoveicoli, nella quantità sotto specificata.~~

~~a) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione e di ampliamento che crei nuove unità immobiliari, in aggiunta alla quantità di 1 mq./10mc. e in area vincolata ad uso pubblico.~~

~~– 40% della superficie di calpestio netta destinata ad attività commerciale, direzionale o altre complementari alla residenza;~~

~~– 5 mq. ogni letto per attività ricettivo-alberghiera;~~

~~– 2 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni;~~

~~b) nel caso di interventi di ristrutturazione e/o restauro con modifica dell'uso da alloggi ad "attività complementari alla residenza", con eccezione delle attività commerciali direzionali e artigianali di dimensioni inferiori a 100 mq. di superficie di calpestio netta:~~

~~– 30% della superficie di calpestio destinata ad attività commerciale, direzionale o altre connesse alla residenza;~~

~~– 3 mq. ogni letto per attività ricettivo-alberghiera;~~

~~– 1 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni.~~

~~**9.1.8** vincolo di facciata: coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità a quanto eventualmente indicato nelle N.S.T.A.: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.~~

~~**9.1.9** fascia di rispetto: ambito territoriale (individuato dal P.R.G. e/o da norme speciali destinato a garantire la tutela di specifici beni, materiali (corsi d'acqua, cimiteri, monumenti) e/o immateriali (sicurezza del traffico automobilistico o ferroviario, ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, sicurezza rispetto a campi magnetici, fruibilità visiva). Le tavole di azionamento del P.R.G. possono attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo, l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia.~~

~~**9.1.10** unità edilizie e unità di spazio scoperte concluse e non concluse: articolazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente e del territorio comunale utilizzabili dalle sezioni speciali del P.R.G. e dalle relative N.T.S.A. per ottenere una disciplina puntuale, calibrata su distinte individualità e/o su particolari caratteri storici, architettonici, ambientali.~~

*\* Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11. 3*

## **Art. 10 Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.**

**10.1** Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:

**a)** Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;

**b)** Progetti Unitari di Comparto (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a SUA ma richiedano una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera

area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A.. In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia aservizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine - frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area. Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;

**c)** intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a SUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;

**d)** altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;

**e)** Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a SUA di iniziativa pubblica. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi.

**10.2** Gli elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, i relativi procedimenti di formazione e di approvazione nonché i limiti (soggettivi, oggettivi e temporali) della relativa efficacia sono stabiliti dalla legge. Le N.T.S.A. possono, però, dettare prescrizioni speciali in ordine a particolari elaborati aggiuntivi, a specifiche cautele da introdurre, a peculiari contenuti, di natura urbanistica e/o convenzionale, da assicurare negli strumenti urbanistici attuativi attinenti zone od aree puntualmente individuate. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere una distribuzione degli spazi pubblici o di uso pubblico diversa da quella definita dal P.R.G. a condizione che sia garantita una migliore fruizione pubblica degli spazi stessi e che la loro consistenza al suolo non risulti ridotta. Negli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree del centro storico o di completamento può essere prevista una dotazione di aree a standard inferiore a quella minima prescritta ove non risulti possibile reperire dette aree all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo senza pregiudizio dell'utilizzazione edificatoria o senza compromettere uno dei caratteri propri del contesto; in tal caso, però, la dovuta prestazione non effettuata nel suddetto contesto, deve avvenire a mezzo della cessione di aree destinate a servizi ubicate altrove ovvero a mezzo della rifusione dell'importo dell'indennità di espropriazione di aree specificamente individuate in sede convenzionale. In queste due ultime ipotesi, la consistenza delle aree da cedere altrove o da espropriare è determinata tenendo conto sia dell'entità delle aree non reperite nell'ambito del territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia dell'utilità tratta dagli operatori, a ragione del menzionato mancato reperimento in sito;

**10.3** In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A., l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP.

**10.4** Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali . infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione,

il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati.

- 10.5** I perimetri degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 47/93, ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%; la modifica può altresì prevedere sia un ampliamento che una diminuzione, a condizione che sommando aritmeticamente la variazione di superficie, sia in aumento che in diminuzione, la stessa complessivamente non superi il 10% dell'originale superficie. Qualora il nuovo perimetro inglobi altre zone del vigente P.R.G., queste possono essere trasposte senza comportare variante, alle condizioni di cui all'art.3 della L.R. n. 47/93, così come non costituiscono Variante al P.R.G. le altre modifiche consentite dalla stessa Legge Regionale.
- 10.6** Salvo diversa disposizione delle N.T.S.A. gli edifici esistenti compresi nelle zone soggette ad obbligo di pianificazione attuativa possono essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, unicamente per:
- a)** ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - b)** ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente con i seguenti limiti: nel caso di edifici unifamiliari il volume complessivo risultante non potrà superare gli 800 mc.; negli altri casi non potrà superare quello derivante dall'applicazione dell'It al lotto di proprietà. L'ampliamento inoltre dovrà rispettare una distanza dalle strade (Ds), esistenti o di progetto, non inferiori a m. 5;
  - c)** variazione dell'uso se comporta il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa o vietata ad altra destinazione d'uso ammessa nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.
- 10.7** Qualora lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio comprenda "edifici con tipo di intervento codificato", questo potrà verificare e conseguentemente modificare di un grado di tutela la classificazione assegnata dalle N.T.S.A., nonché stabilire diverse e/o più specifiche norme di tutela rispetto a quanto previsto dalle N.T.S.A., senza che ciò comporti Variante al P.R.G..
- 10.8** Nelle aree soggette a PU dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi a destinazione pubblica e privata in esse previsti. Il valore delle aree a destinazione pubblica, per le quali sia prevista la cessione al patrimonio comunale, potrà essere scomputato dal contributo per opere di urbanizzazione; fino al totale scomputo della quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle aree da cedere, dovranno essere realizzate le opere pubbliche previste dal progetto fatta salva diversa convenzione con il Comune.
- 10.9** Laddove il P.R.G. prescrive -con riferimento ad ambiti territoriali puntualmente individuati e/o perimetrati nelle tavole di azionamento delle sezioni speciali o nelle schede allegate alle N.T.S.A.- di procedere a mezzo di Progetto Unitario, non è consentito dar luogo ad interventi di portata maggiore della manutenzione straordinaria (o, se espressamente ammesso dalla disciplina speciale, del risanamento conservativo e/o della ristrutturazione di parti interne all'organismo edilizio) se non è stato previamente approvato un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato e/o perimetrato. Il progetto unitario, se relativo ad un compendio immobiliare di proprietà del Comune o dei suoi enti strumentali o di società a prevalente capitale comunale, viene esaminato ed approvato dai competenti organi comunali, nelle forme e con gli atti previsti, per le opere pubbliche, dalle disposizioni vigenti in materia. Se relativo, invece, ad un compendio immobiliare di proprietà di soggetto diverso da quelli sopra indicati, il progetto unitario viene esaminato -preliminarmente, rispetto allo specifico intervento da assentire- ad opera degli uffici comunali competenti, assistiti dagli eventuali altri organi esplicitamente deputati dalle N.T.S.A. o da regolamento comunale, i quali esprimono il proprio parere, indicando anche le eventuali modificazioni od integrazioni necessarie a garantire adeguata tutela alle esigenze di uniformità od omogeneità e compatibilità,

sotto i profili morfologico, compositivo e, qualora richiesto dalle N.T.S.A.- architettonico e cromatico. Il successivo atto abilitativo -e/o il relativo intervento, che terrà conto dei suddetti pareri, sono soggetti alla condizione della preventiva assunzione, da parte del proprietario (per sé e suoi aventi causa), dell'impegno di attenersi, anche per gli interventi da non assentire immediatamente, alle previsioni del progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati. Ove, infine, il progetto unitario riguardi un compendio immobiliare comprendente anche proprietà diverse da quella del soggetto promotore-operatore, il progetto medesimo -acquisiti i pareri favorevoli di cui sopra ed apportate le eventuali modifiche od integrazioni prescritte con i pareri stessi- dev'essere notificato ai proprietari diversi dal promotore-operatore; l'atto abilitativo richiesto potrà essere rilasciato e il relativo intervento attuato solo ove i proprietari destinatari della notifica abbiano espresso la propria adesione scritta, assumendo l'onere di adeguarsi al progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati.

#### **Art. 11 Progetti edilizi: elaborati e documenti\***

~~11.1~~ ~~La richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia nonché la denuncia di attività edilizia o se prevista dalle N.T.S.A. la comunicazione di interventi minori debbono essere corredate, oltretutto dagli elaborati e dai documenti prescritti dalla legge e/o dal Regolamento Edilizio, da tutti gli ulteriori elaborati e documenti prescritti dalle N.T.S.A..~~

*\* Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 4, 6, 7, 9 e 11.*

#### **Art. 12 Limite della portata dell'individuazione, della classificazione e della disciplina dei fabbricati esistenti**

12.1 L'individuazione -sulle tavole del P.R.G.- degli edifici e, in genere, dei manufatti edilizi nonché la classificazione e la previsione degli interventi sugli stessi ammissibili o prescritti prescindono dal puntuale accertamento della legittima realizzazione dei singoli manufatti e della legittima formazione del loro attuale stato, accertamento estraneo all'attività di pianificazione urbanistica concretamente svolta.

#### **Art. 13 Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.**

13.1 Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti) e gli interventi di nuova costruzione non possono, ove ricorra l'ipotesi di cui al successivo quarto comma, essere -rispettivamente- approvati, assentiti o, comunque, realizzati se i relativi progetti non sono corredate anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Slp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal P.R.G. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire o, comunque, da realizzare prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

13.2 La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le

garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;

**b)** l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;

**c)** l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;

**d)** il progetto delle eventuali specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, da assentire con concessione edilizia o da realizzare previa comunicazione o denuncia;

**e)** ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

**13.3** La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per il rilascio della concessione edilizia o, comunque, per la realizzazione delle opere. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi e delle concessioni edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

**13.4** In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

**13.5** Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché lo strumento urbanistico attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive o di deposito e/o di scarica dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

**13.6** Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sussistono anche ove le stesse non siano individuate sulla tavola di azionamento del P.R.G.. Le costruzioni, che -alla data del 1°/7/1997- si trovano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata)

a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al P.R.G., realizzando i ricordati interventi. la relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti-costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria dello strumento urbanistico attuativo o della concessione edilizia e, comunque, per l'esecuzione degli interventi, ancorché consentiti in assenza di titolo abilitativo.

**13.7** Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

#### **Art. 14 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di edifici. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.**

**14.1** I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o con gli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

**14.2** Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.R.G. ed alle medesime condizioni di cui sopra.

**14.3** L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

#### **Art. 15 Norme transitorie**

**15.1** Le presenti N.T.G.A. si applicheranno agli ambiti territoriali disciplinati da varianti adottate prima del giugno 1997 solo a seguito di formale adeguamento delle varianti medesime.

**15.2** Negli edifici esistenti alla data del 1°/7/1997, ove gli stessi non costituiscano oggetto di ristrutturazione totale (cioè estesa all'intero organismo edilizio) o di demolizione e ricostruzione, è comunque consentito mantenere:

**15.2.1** i locali con destinazione residenziale, purché aventi altezza interna non inferiore a m. 2.40;

**15.2.2** i sottotetti con destinazione residenziale, purché aventi altezza interna media non inferiore a m. 2.40;

**15.2.3** il pavimento del piano terra, purché posto almeno a m. 0,30 al di sopra della quota zero e sia fatto comunque salvo quanto disposto dal RE o dalle N.T.S.A. con riferimento alla quota del mediomare.

**15.3** Negli edifici per i quali le N.T.S.A. limitano le trasformazioni consentite e le modalità di intervento, sono ammessi, fermo restando il numero dei piani, il mantenimento in uso e

la nuova utilizzazione dei locali esistenti che abbiano altezza interna media non inferiore a m. 2,20 e la quota del pavimento non inferiore a m. 0,10 rispetto alla quota zero rispetto alla quota zero e comunque fatto salvo quanto disposto dal R.E, o da eventuali deroghe previste dalle N.T.S.A., con riferimento alla quota del medio mare.

- 15.4** Sulle aree e sui fabbricati, il cui assetto, la cui presenza ed i cui elementi costitutivi contrastino (quanto a destinazione oppure ad indici urbanistici od a parametri edilizi) con la disciplina di P.R.G., sono consentiti -oltre agli interventi volti all'adeguamento (anche parziale) alla suddetta disciplina- esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione (che non comportino né demolizione con ricostruzione - ancorché fedele- né aumento di Sp né modificazione della destinazione in atto alla data del 1°/7/1997, salvo che si tratti di destinazione conforme al P.R.G.) anche qualora tali fabbricati siano posti nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale o simili.
- 15.5** Salvo diversa disposizione delle N.T.S.A., gli edifici residenziali unifamiliari (costituiti da un organismo edilizio isolato, organizzato in un unico alloggio), esistenti alla data del 1°/7/1997, possono essere ampliati entro il limite del 20% del volume esistente alla suddetta data, anche superando l'If di zona, la somma del volume esistente e di quello consentito in ampliamento non può però eccedere la soglia di mc. 800. Tale facoltà è esercitabile con riguardo ai soli edifici posti in zona B (con esclusione della sottozona B.O), e per i quali le N.T.S.A. non dettano limitazioni delle trasformazioni consentite e delle modalità di intervento
- 15.6** I manufatti costituenti pertinenze o servizi (quali garage o magazzini) realizzati abusivamente e poi sanati con specifica concessione non possono essere ristrutturati né demoliti e ricostruiti se non a mezzo di interventi che ricompongano l'unità morfologica dell'edificazione e degli spazi liberi del lotto.

#### **Art. 16 Norma finale.**

- 16.1** Sono ammesse deroghe alle presenti norme nonché alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati del P.R.G. e delle N.T.S.A. esclusivamente nei casi previsti e con le procedure stabilite dalle vigenti disposizione di legge.
- 16.2** Con particolare riferimento al disposto del 1° comma dell'art. 80 della L.R. 61/85 il sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare concessione o autorizzazione in deroga a condizione che non si eccedano del 50% i limiti imposti dagli indici urbanistici e/o dai parametri edilizi di zona.
- 16.3** La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei RR.II. di atto che vincoli. in perpetuo, l'immobile stesso alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, a ragione della quale è stata concessa la deroga, ove però il vincolo debba essere previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere anche l'impegno del proprietario alla piena restituzione -entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione- nello stato preesistente all'intervento derogatorio nonché congrua garanzia per l'esecuzione, in via sostitutiva e d'ufficio, della restituzione medesima.



## PARTE II - NTSA - Norme Tecniche Speciali di Attuazione

### TITOLO I - Ambito di applicazione e validità

#### Art. 17 Ambito di applicazione, finalità, validità delle presenti norme.

- 17.1** Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda l'isola del Lido, secondo la delimitazione riportata sulla tavola contrassegnata dalla sigla A.1.2. Esse pertanto prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.
- 17.2** La disciplina urbanistica dell'isola del Lido, quale risulta dal Piano regolatore e dalle presenti norme, si propone essenzialmente i seguenti obiettivi (che, in quanto tali, costituiscono criterio ermeneutico della disciplina medesima):
- tutelare la qualità dell'ambiente dell'isola nelle sue dimensioni naturalistiche, storiche e nelle caratteristiche tradizionali dei manufatti edilizi, valorizzandone il rapporto con il contesto lagunare e marino;
  - favorire lo sviluppo economico dell'isola, anche attraverso la trasformazioni funzionale di manufatti non più adeguatamente utilizzati;
  - assicurare, nei limiti consentiti dal rispetto dell'ambiente, la quantità di abitazioni necessaria al mantenimento dell'attuale numero di abitanti residenti.
- 17.3** Le presenti norme hanno carattere prescrittivo e vincolante, -ferma restando la possibilità delle correzioni e degli adeguamenti di cui segue:
- l'attribuzione, operata nelle tavole B4 e B5, delle singole unità di spazio (edifici e spazi scoperti), a una delle categorie tipologiche specifiche definite nelle Schede relative alle unità di spazio contenute nel Titolo II° delle presenti N.T.S.A., può essere variata, solo all'interno della famiglia tipologica di appartenenza (residenziali, produttive o speciali) sulla scorta di formali e puntuali accertamenti della consistenza fisica e degli effettivi caratteri connotativi nonché dell'acquisizione di documenti dotati di adeguata attendibilità e capacità probatoria - secondo la procedura di cui al successivo art. 5 "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" del Titolo II° N.T.S.A..
- 17.4** Il sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti scelti fra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata, per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell'istruttoria; per la materia urbanistica, al Direttore Urbanistica e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.
- 17.5** La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi ineditati terrestri e acquatici) appartenenti al demanio statale regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti. 17.6 Sono fatti salvi i diritti acquisiti a seguito del rilascio di concessione edilizia, ai sensi dell'art. 78 (validità), ultimo comma della L.R. 61/85.

#### Art. 18 Elaborati costitutivi.

- 18.1** Il Piano Regolatore Generale, per la parte relativa all'isola del Lido, è costituito da elaborati illustrativi e/o ricognitivi e da elaborati prescrittivi.
- 18.2** E' illustrativa la Relazione generale con i relativi Allegati B9/1 e B9/2.
- 18.3** Sono ricognitivi i seguenti elaborati:
- 18.3.1** Elaborati grafici, riferiti alla sola isola del Lido:
- A1 - Usi in atto
  - A2 - Viabilità e mobilità
  - A3 - Reti tecnologiche
  - A4 - Proprietà pubbliche
  - A5 - Vincoli di legge

A.5.1 - Quadro degli strumenti urbanistici generali adottati in Comune di Venezia

A.5.2 - Quadro degli strumenti urbanistici generali in Comune di Venezia dopo l'adozione delle Varianti per Murano e Lido

A6 - Permanenze storiche

A.10.1 - Carta geomorfologica

A.10.2 - Carta geolitologica

A.10.4 - Carta idrogeologica

A.10.9 - Carta delle penalità ai fini edificatori

Allegato B4 - Schede relative alle unità edilizie e di spazio di pregio esterne ai centri storici

Allegato B5 - Schede relative alle unità edilizie e di spazio comprese nei centri storici

**18.3.2** Elaborati grafici comuni a tutto il Piano Regolatore Comunale:

A.1.1 - Ambiti amministrativi sovra comunali

A1.2 - Ambiti amministrativi comunali e perimetrazione dell'area di validità del Piano

A.3 - Programmazione e pianificazione di livello superiore

A.4 - Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini

A.5.3 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti

A.15 - Analisi sociodemografica e della condizione abitativa

**18.4** Sono prescrittivi, solo per quanto riguarda gli elementi esplicitamente richiamati nelle presenti N.T.S.A. e con le eccezioni da esse indicate, i seguenti elaborati:

**18.4.1** elaborati grafici:

A.1.2 - Ambiti amministrativi comunali e perimetrazione dell'area di validità del piano

B 1 - Zone territoriali omogenee

B2 - Beni ambientali e architettonici

B3 - Destinazioni d'uso

B4 - Trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio esterne ai centri storici.

B5 - Trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio comprese nei centri storici.

B6 - Aree a standard urbanistico, strutture ricettive alberghiere

Allegato B6/1 - Elenco delle strutture ricettive alberghiere

B7 - Viabilità e mobilità

le presenti Norme con il relativo Allegato B10

B8 - Reti tecnologiche

**18.4.2** Elaborati illustrativi

Allegato B10 Schede degli ambiti assoggettati a piano attuativo o progetto unitario

**18.5** In caso di difformità o di contrasti fra elaborati prescrittivi e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi in genere prevalgono su tutti gli altri elaborati del Piano Regolatore Generale e su tutti gli atti comunali, anche di tipo regolamentare, per le parti in cui questi ultimi siano in contrasto o comunque incompatibili coi primi. Prevalgono invece, anche sugli elaborati prescrittivi, gli strumenti comunali di pianificazione commerciale per la parte in cui -ai sensi dell'art. 4 del decreto legge 9.12.1986 n. 832, convertito dalla legge 6.2.1987, n. 15- essi individuano, limitatamente agli esercizi commerciali, ai pubblici esercizi ed alle imprese artigiane, le attività incompatibili con le esigenze di tutela delle tradizioni locali e delle zone di particolare interesse ambientale, nell'ambito dell'isola del Lido. In caso di difformità tra le presenti norme e le Appendici ad essa allegate prevalgono queste ultime.

**18.6** Sono ammesse deroghe alle previsioni ed alle disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi, esclusivamente nei casi e con le procedure stabilite dalle norme vigenti in materia.

#### **Art. 19 Articolazione delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione**

Le presenti N.T.S.A. sono composte da:

- il presente Titolo I;
- Titolo II; "Zone "A" ed unità di spazio sottoposte a particolare tutela, il cui contenuto si applica nei centri storici e nelle unità edilizie e di spazio di pregio, individuate nelle Tavole B4 e B5;
- Titolo III: "Altre parti dell'Isola", il cui contenuto si applica al di fuori dei centri storici e delle unità edilizie e di spazio normate dal Titolo II;
- Titolo IV: "Beni ambientali", il cui contenuto si applica, in tutta l'Isola, a particolari zone individuate dalla Tavola B2;
- l'Allegato B10 "Schede relative agli ambiti assoggettati a piano attuativo o progetto unitario".

**19.1** Insieme alle Norme Tecniche Generali di Attuazione comuni a tutto il Piano Regolatore, le presenti N.T.S.A. costituiscono le Norme Tecniche di Attuazione per l'Isola del Lido.

#### **Art. 20 Varianti al P.R.G. adottate.**

E' fatto salvo quanto disposto dalle seguenti Varianti al P.R.G. adottate, così come definitivamente approvato con atto deliberativo regionale.

- Variante normativa al P.R.G. del Lido Arena del Palazzo del Cinema - Palagalileo Del. C.C. n. 217 del 7-10-96;
- Progetto di nuova sistemazione del Piazzale Bucintoro; V.P.R.G. ex art. 1 comma 4 l. 1/78; Del. C.C. n. 132.;
- Progetto nuova viabilità e fognature 7° lotto; V.P.R.G. ex art. 8, 1° comma L.R. 57/78; Del. C.C. 147 del 22/23-7-96;
- Progetto nuova viabilità e fognature 7° lotto; ex art. 8, 2° comma L.R. 57/78; Del. C.C. 146 del 22/23-7-96;

#### **Art. 21 Attrezzature militari.**

Fino all'attuazione di eventuali diverse previsioni di Piano, sugli edifici esistenti, fatto salvo quanto disposto dal Titolo II delle presenti N.T.S.A., sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 7 N.T.G.A., nel rispetto di Hmax pari all'H esistente ed Sp superiore del 10% rispetto all'esistente per adeguamento funzionale all'uso in atto.

In caso di dismissione da parte dell'Autorità militare e trasferimento degli immobili al demanio disponibile dello Stato, avrà vigenza la destinazione d'uso prevista dalla presente Variante al P.R.G..

#### **Art. 22 Adeguamento al P.A.L.A.V.**

Le prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica in attuazione dell'art. 36, secondo comma, punto 2 della L.R. 61/85 costituiscono adeguamento al P.A.L.A.V.

#### **Art. 23 Limite all'applicazione delle N.T.G.A.**

Le disposizioni di cui al comma 10.6 N.T.G.A. non si applicano entro l'ambito normato dalla presente variante.

## TITOLO II - Zone "A" ed unità di spazio sottoposte a particolare tutela.

### CAPO I - Disposizioni generali

#### Art. 24 Ambito di applicazione.

**24.1** Nei centri storici di S. Nicolò, S.M. Elisabetta e Malamocco, individuati nella tavola B3, ed in tutta l'isola del Lido per le unità edilizie e di spazio di pregio, individuate nelle tavole di progetto B4 e B5, valgono le norme di cui al presente titolo. In particolare, per ciascuna unità di spazio (edilizia o di spazio scoperto), le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte nonché le destinazioni d'uso consentite in quanto compatibili, sono regolate dalle norme di cui agli articoli da 31 a 41 e dalle schede relative al rispettivo tipo. Per le unità di spazio individuate nelle tavole di progetto B4 e B5 con un tipo diverso da: Nr, Nd, "Impianto scoperto per la pratica sportiva", "Percorsi pedonali", "Percorsi carrabili", ad integrazione dell' art. 7 delle N.T.G.A. valgono: le norme di cui al successivo art. 25 per quanto riguarda la definizione dei tipi di intervento; le norme di cui al successivo art. 26, per quanto riguarda gli elaborati che devono accompagnare la richiesta di titoli abilitativi; le norme di cui ai successivi art. 27 e 28, per quanto riguarda rispettivamente l'accertamento degli stati di alterazione e l'attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria.

#### Art. 25 Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento.

**25.1** Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art 24, con esclusione delle unità di spazio individuate nelle tavole di progetto B4 e B5 con un tipo diverso da: Nr, Nd, "Impianto scoperto per la pratica sportiva", "Percorsi pedonali", "Percorsi carrabili", i tipi di intervento definiti dalle leggi vigenti e dall'art. 7 delle presenti norme sono ulteriormente specificati come segue:

**25.2** Gli interventi di **manutenzione ordinaria** non debbono comunque comportare alterazione delle preesistenti caratteristiche dei manufatti esistenti, fatti comunque salvi gli interventi necessaria integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**25.2.1** Essi comprendono in particolare:

- a) la pulitura e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti;
- b) la sostituzione, pulitura, riparazione, tinteggiatura e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, grondaie, pluviali, manti di copertura, canne fumarie e di aspirazione, pavimentazioni esterne, elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificarne le posizioni, dimensioni e forme e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti.
- c) la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti;
- d) la pulitura, tinteggiatura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti se caratteristiche e/o significative;
- e) la pulitura, tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti se caratteristiche e/o significative.
- f) la riparazione, ammodernamento e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali appositi o l'utilizzazione, anche parziale, per tali servizi di locali precedentemente adibiti ad altro uso.

**25.2.2** Nelle unità di spazio utilizzate per **attività produttive**, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualunque intervento volto alla riparazione, ammodernamento, sostituzione, integrazione e protezione degli impianti.

**25.3** Sono di **Manutenzione straordinaria** gli interventi di risanamento, consolidamento, sostituzione di parti anche strutturali dei manufatti esistenti, che non comportino modificazioni dei volumi, delle superfici e della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, nonché quelli volti ad integrare o a realizzare gli impianti tecnologici e igienico-sanitari.

**25.3.1** Essi comprendono in particolare:

- a) il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture di fondazione;
- b) il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione del numero, posizione, dimensione, materiale e forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture purché non venga variato l'impianto distributivo e organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) il risanamento, consolidamento, sostituzione parziale o totale di scale, coperture, solai, senza modificarne la posizione e la forma;
- d) la sostituzione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, grondaie, pluviali, manti di copertura, canne fumarie e di aspirazione, pavimentazioni esterne, elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificarne la posizione e la forma, ma con materiali, tecnologie, tinte diverse dalle precedenti;
- e) il rifacimento totale di intonaci e rivestimenti esterni, con materiali, tecnologie e tinte diverse dalle preesistenti;
- f) il risanamento, il consolidamento e la sostituzione parziale o totale di elementi non strutturali di partizione interna, con eventuale modifica delle aperture, purché non venga variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- g) il rifacimento o installazione di materiali di isolamento, impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche con l'utilizzazione di uno o più locali precedentemente adibiti ad altro uso, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture;
- h) la costruzione di vespai e scannafossi;

**25.3.2** Nelle unità di spazio utilizzate per **attività produttive**, è compreso nella manutenzione straordinaria qualunque intervento di rifacimento totale o installazione di impianti, purché non comportino la necessità di modifica delle reti e, in genere, delle opere di urbanizzazione utilizzate dall'insediamento.

**25.4** Sono di **Restauro** gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a conservare un manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, distributive e formali, per utilizzazioni con esse compatibili; essi comprendono, oltre alla pulitura, tinteggiatura, riparazione, risanamento, consolidamento, rinnovamento, sostituzione di qualsiasi esistente finitura o elemento costitutivo del manufatto edilizio, anche i ripristini parziali, l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I ripristini parziali consistono nella ricostruzione di finiture o elementi fondatamente ritenuti comporre l'originario manufatto edilizio, crollate o demolite e non più presenti, ovvero di assetti fondatamente ritenuti propri del predetto originario manufatto edilizio. I rifacimenti e le sostituzioni sono limitate agli elementi, o alle parti di elementi, il cui deterioramento comporti necessità di ricostruzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali e con l'utilizzazione dei medesimi materiali e tecnologie. Gli inserimenti degli impianti devono comportare la minima indispensabile

compromissione delle murature, escludendo ogni incidenza negativa sugli elementi architettonici significativi.

**25.5** Sono di **Ristrutturazione con vincolo parziale** gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative e sostituendo le altre, per ottenere un manufatto complessivamente diverso e adatto ad altri usi. Detti interventi non possono comportare incremento del volume preesistente del manufatto edilizio, eccezion fatta per il suo aumento derivante dalla possibilità di elevare - per non più di 30 centimetri - la linea di gronda; possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali e le altre variazioni indicate nelle schede comprese nel Titolo II delle presenti norme. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti; oltre tale limite (da valutare anche con riferimento a interventi posti in essere con successive iniziative, entro un limitato arco di tempo) gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto.

**25.6** Gli interventi di **Ripristino** sono volti, con un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione oggi sparita. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio da ripristinare, gli interventi si distinguono in:

**25.6.1 Ripristino filologico**, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti, e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio da ripristinare;

**25.6.2 Ripristino tipologico**, quando si conosce solo il modello tipologico del manufatto, desunto dal sedime, dall'appartenenza a una serie di edifici circostanti e/o dalle rappresentazioni storiche in pianta e in alzato. In questo caso è possibile edificare un nuovo manufatto, che sia la replica del modello tipologico.

**25.6.3 Ripristino volumetrico**, quando manca o è insufficiente la documentazione tanto individuale che tipologica, ma appare possibile e opportuno il ripristino degli spazi aperti circostanti, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto avente lo stesso ingombro volumetrico del precedente.

#### **Art. 26 Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti.**

**26.1** Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art 24, con esclusione delle unità di spazio individuate nelle tavole di progetto B4 e B5 con un tipo diverso da: Nr, Nd, "Impianto scoperto per la pratica sportiva", "Percorsi pedonali", "Percorsi carrabili", per gli interventi di cui all'art. 25, con esclusione della manutenzione ordinaria, ed interessanti una o più unità di spazio, sono prescritti, a maggior specificazione di quanto previsto da Regolamento Edilizio, gli elaborati e documenti di cui ai seguenti commi.

**26.2** Per gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti elementi strutturali, impianti interessanti le parti comuni di un'unità (coperture, facciate e simili), oppure gli interventi su parti morfologicamente distinte di unità edilizia, il progetto delle opere da eseguire deve essere accompagnato dagli elaborati estesi all'intera unità, che dimostrino la congruità delle opere da eseguire con l'assetto dell'intera unità secondo le prescrizioni spettanti alla sua categoria di appartenenza.

**26.3** Gli interventi su una intera unità devono costituire oggetto di un unico progetto. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo. Se il progetto comprende parti di una unità contigua, o se le trasformazioni dell'unità hanno

## 26.4

caratteristiche tali da interessare, in qualunque modo, adiacenti unità di spazio scoperto, sono richiesti anche gli elaborati di inquadramento di cui al comma 26.7.

Gli interventi su più unità edilizie possono avvenire sulla scorta di un unico progetto o di più progetti da eseguire contemporaneamente. 26.5 Gli elaborati relativi allo stato di fatto, riguardanti le parti interessate dalle trasformazioni è prescritto siano i seguenti:

**a)** ove si tratti di edifici:

a1 i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per le altre, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori ovvero da planimetrie catastali o schemi planimetrici per le parti di unità di spazio che non risultino di proprietà;

a2 i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per le altre, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;

a3 sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per le altre, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali ovvero da schemi o altro materiale documentario per le parti delle unità di spazio che non risultino di proprietà, tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

a4 rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli elementi in legno od in ferro e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

**b)** ove si tratti di spazi scoperti:

b1 il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle specie vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;

b2 rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

**c)** in ogni caso:

c1 la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari almeno a cm 13x18 o analogo; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

c2 una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue

dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da: -disegni e documenti storici ritenuti utili a spiegare la consistenza e l'origine del manufatto.

**26.6** Gli elaborati progettuali, riguardanti le parti interessate dalle trasformazioni è prescritto siano i seguenti:

**a)** una relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative, nonché l'indicazione delle trasformazioni funzionali eventualmente previste;

**b)** ove si tratti di edifici:

b1) planimetrie, in scala non inferiore ad 1:50, con la specificazione:

- degli usi previsti ai vari piani;
- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;
- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b2) prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:50, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
- delle coperture;

- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b3) particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle di consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali, nonché a quelle relative a particolari architettonici costruttivi, decorativi; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori;

c) ove si tratti di spazi scoperti:

c1) planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:

- della sistemazione del verde, con l'indicazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree;
- dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori;
- degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio e dei relativi materiali e colori;

c2) particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle riguardanti elementi qualificanti lo spazio scoperto considerato; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

**26.7** Gli elaborati di cui ai precedenti commi 26.2 e 26.3 è prescritto siano:

**a)**- planimetrie dell'unità e degli spazi adiacenti, in scala 1:500, nella situazione di fatto e nella situazione di progetto;

**b)** piante e prospetti dell'unità o delle unità interessate, in scala 1:200, con l'indicazione delle parti comuni, degli elementi tipologici caratterizzanti, degli spazi aperti, delle strutture e degli impianti, qualora interessati dalle opere progettate;

**c)** ogni altro disegno, relazione o documento adatto a dimostrare la congruenza delle opere progettate con la sistemazione complessiva dell'unità o delle unità interessate, secondo le rispettive prescrizioni.

**26.8** Ove si tratti di trasformazioni meramente funzionali, non connesse a trasformazioni fisiche, il progetto è composto da:

**a)** gli elaborati di cui alla lettera a), nonché alla lettera b1), oppure alla lettera c1), del precedente punto 26.5;

**b)** planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione degli usi di progetto, ai vari piani ove siano interessati edifici.



## **Art. 27 Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti**

**27.1** Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art 24, con esclusione delle unità di spazio individuate nelle tavole di progetto B4 e B5 con un tipo diverso da: Nr, Nd, "Impianto scoperto per la pratica sportiva", "Percorsi pedonali", "Percorsi carrabili", le trasformazioni fisiche consentite o prescritte possono esser attuate senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

**27.2** Gli interventi che, invece, non sono indicati - nella scheda sopra ricordata - come consentiti o prescritti, non possono esser assentiti nè, comunque, attuati salvo che essi risultino ammissibili ad esito del procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale gli interventi medesimi devono esser realizzati. Detto procedimento può esser avviato d'ufficio o su istanza dell'interessato; in quest'ultimo caso la domanda dev'essere corredata dai documenti di cui al successivo comma; ove la domanda sia incompleta, ovvero i necessari documenti manchino o siano insufficienti o inadeguati, il responsabile del procedimento chiede, quanto prima, il completamento della domanda ovvero la produzione o l'integrazione dei documenti con atto da notificare oppure, se l'interessato non abbia residenza o domicilio nel territorio comunale, da inviare a mezzo di plico raccomandato con avviso di ricevimento. Il procedimento dev'essere concluso, su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale, con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto del prospettato intervento entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda o degli elementi integrativi eventualmente richiesti; tale definizione è successivamente notificata o spedita all'interessato. Ove la Commissione Scientifica non esprima il proprio parere entro quaranta giorni dal ricevimento della relativa richiesta avanzata dal responsabile del procedimento, quest'ultimo può prescindere dal parere stesso. Ove poi il responsabile del procedimento non provveda alla suddetta definizione nel ricordato termine di novanta giorni, il grado di alterazione prospettato dal richiedente nella domanda s'intende confermato, salva diversa definizione d'ufficio che comunque deve pervenire all'interessato.

**27.3** La domanda di cui al precedente comma deve contenere la chiara identificazione del manufatto sul quale il richiedente intende intervenire, l'indicazione del titolo che abilita il richiedente stesso all'intervento, il grado di alterazione del manufatto (uno dei tre descritti nel successivo comma 27.4) secondo la valutazione del richiedente. La domanda dev'essere corredata dai seguenti documenti:

**27.3.1** ove si **tratti** di edifici:

**a)** i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;

**b)** i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno

**c)** sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

**d)** rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni,

stemmi, capitelli, elementi in legno od in ferro e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

**27.3.2** ove si tratti di spazi scoperti:

**a)** il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle speci arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;

**b)** rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

**27.3.3** In ogni caso:

**a)** la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari almeno a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

**b)** una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da:

b1 piante, nonché, ove si tratti di edifici, prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con il rilievo a semplice contorno di elementi preesistenti, o di loro tracce, anche individuati attraverso specifici sondaggi;

b2 documentazione storica, ove esistente, comprendente riproduzioni di antichi reperti cartografici, iconografici e d'ogni altro genere.

**27.4** Lo stato di alterazione, da accertare con riferimento ai caratteri costruttivi, distributivi e formali propri della categoria di appartenenza dell'unità di spazio (quali risultano descritti nella prima parte della scheda contenuta nella presente parte delle N.T.S.A.) è definito in uno dei seguenti gradi:

**27.4.1** **integro**, se la situazione dell'unità di spazio o della parte di unità interessata dall'intervento corrisponde nella sostanza al modello descritto nella scheda e gli scostamenti da tale modello sono correggibili mediante le operazioni proprie del **restauro** (definite nel comma 25.4.), specificate nella Parte II della scheda relativa contenuta nella presente parte delle N.T.S.A.;

**27.4.2** **trasformato in modo reversibile**, se la situazione dell'unità di spazio o della parte di unità corrisponde ancora, per una parte sostanziale dei caratteri costruttivi e distributivi, al modello descritto nella scheda, ma con scostamenti maggiori, riconducibili a una **ristrutturazione** e correggibili soltanto a mezzo di un nuovo intervento complessivo di segno contrario;

**27.4.3** **trasformato in modo irreversibile**, se l'unità di spazio o la porzione della stessa oggetto di esame è stata sostanzialmente trasformata da operazioni più radicali (ampliamento, ricostruzione, svuotamento, sostituzione delle strutture portanti, trasformazione complessiva dell'assetto distributivo). Se è possibile riconoscere l'appartenenza al modello indicato in una delle schede, attraverso gli elementi costruttivi o decorativi ancora sussistenti dell'edificio

originario, e/o attraverso le documentazioni catastali o iconografiche, si presenta l'alternativa di restringere la tutela agli elementi originari ai rapporti con il contesto, oppure di ripristinare l'edificio antico secondo le modalità dell'art. 27.5.3.

Se invece si riconosce impossibile accertare il modello di appartenenza, sussiste solo la prima delle due opzioni precedenti.

**27.5** In relazione al grado di alterazione definito, sono consentiti i seguenti interventi:

**27.5.1** In caso di stato **integro** -oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria- gli interventi indicati nella parte II della scheda della categoria di appartenenza come consentiti o prescritti.

**27.5.2** in caso di stato **trasformato in modo reversibile** -oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria- alternativamente:

**a)** gli interventi di **restauro** indicati nella parte II della scheda contenuta nella presente parte delle N.T.S.A., combinati con gli interventi di **ripristino** delle situazioni originarie, indicate come da "mantenere" o da "conservare" nella parte II della stessa scheda, in modo da avvicinarsi il più possibile al modello descritto nella parte I della scheda;

**b)** altri interventi volti a conservare o a modificare ulteriormente la situazione presente, purché il nuovo assetto non risulti incompatibile, o maggiormente incompatibile col recupero del modello originario.

**27.5.3** in caso di stato **trasformato in modo irreversibile** - oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - alternativamente:

**a)** interventi volti a salvaguardare gli elementi antichi superstiti e a conservare o modificare ulteriormente la situazione presente, che comunque non vadano a alterare i rapporti col contesto, ad accrescere il volume, né a modificare l'inviluppo complessivo;

**b)** la ricostruzione dell'organismo originario mediante il **ripristino filologico o tipologico** (quest'ultimo volto a realizzare la situazione corrispondente alla descrizione della prima parte della scheda).

## **Art. 28 Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria**

**28.1** Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie, come indicato nelle tavole B4 e B5, valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si prevenga a diverse attribuzioni.

**28.2** La nuova attribuzione può essere richiesta dagli aventi causa e deve essere documentata da un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 27, e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei a accertare gli stati precedenti dell'edificio; deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'ufficio comunale preposto sentita la Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione del Consiglio Comunale, avendo presenti le finalità espresse nell'art. 2 delle N.T.G.A..

**28.3** La nuova attribuzione può riguardare esclusivamente unità edilizie appartenenti a famiglie tipologiche (unità edilizie di base residenziale - unità edilizie di base non residenziali - unità edilizie speciali - unità edilizie novecentesche) escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra, fatta eccezione per i casi in cui vi sia stato un evidente errore di classificazione e possa essere documentata, in modo inconfutabile, l'appartenenza dell'unità edilizia ad una diversa famiglia tipologica, in base alla data della sua costruzione o degli interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la perdita irrimediabile delle caratteristiche fisiche e tipologiche originarie.

## **Art. 29 Obbligo di effettuare interventi.**

**29.1** In base a indagini e valutazioni sul degrado del tessuto edilizio in particolari aree dell'isola del Lido, il Sindaco può dichiarare di rilevante e preminente interesse pubblico:

- 29.1.1** gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità di spazio scoperto e delle parti esterne delle unità edilizie, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente Titolo delle N.T.S.A. e necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro dell'isola del Lido.
- 29.1.2** Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, nelle unità immobiliari, con particolare riguardo a quanto prescritto dal presente Titolo delle N.T.S.A..
- 29.2** Nei casi predetti, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

### **Art. 30 Classificazione delle unità edilizie non classificate**

- 30.1** Per le unità di spazio ricadenti nei centri storici di S. Nicolò, S. M. Elisabetta o Malamocco e non classificate, contrassegnate dalla mancanza della sigla della categoria tipologica di appartenenza nella tavola B5, ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria non può iniziare se non previo accertamento della categoria tipologica di appartenenza.
- 30.2** Questo accertamento deve esser richiesto all'Ufficio preposto, e viene comunicato con la medesima procedura descritta nell'art. 27.
- 30.3** Le norme da seguire nell'intervento sono quelle proprie della assegnata categoria di appartenenza.

### **Art. 30 bis Innalzamento dei piani terra**

- 30bis.1** Nelle unità edilizie il cui piano terra è posto a quota inferiore a m. 1.30 sul m.m., od a quota inferiore al piano di campagna, è possibile l'innalzamento del piano terra stesso fino al raggiungimento di dette quote.
- 30bis.2** Qualora, a seguito dell'innalzamento non si possa mantenere l'altezza interna minima di m. 2.20 all'intradosso dei solai, è possibile l'innalzamento degli stessi e della linea di gronda, con conseguente traslazione delle forature.
- 30bis.3** L'innalzamento della linea di gronda di cui al precedente comma, non può essere superiore di quello effettuato al piano terra.

## **CAPO II - Disposizioni relative alle categorie di unità di spazio**

### **Art. 31 Unità edilizie di base residenziali preottocentesche**

- 31.1** Comprendono le unità edilizie: A, A1, B, B1, C, fa, per ciascuna delle quali valgono, in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica scheda di seguito riportata.
- 31.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:
- a)** il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
- a1** il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono

- essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
- a2 la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
- a3 il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- a4 la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
- a5 la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostrini, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
- a6 il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b)** il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
- c)** la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d)** l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti N.T.S.A..

## **SCHEDA 1**

### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex;
- d) scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;
- g) composizione del prospetto articolata secondo quattro modelli di partitura:
  - g1 - caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porta centrale rispetto ad essi;
  - g2 - caratterizzato dall'introduzione di un ulteriore allineamento verticale di finestre in asse con la porta centrale;
  - g3 - caratterizzato dal camino centrale rispetto a due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;
  - g4 - caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare semplice o doppio, con variazioni, o meglio scomposizioni, del modello di composizione del prospetto, nelle varianti d'angolo o di testata.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato, del relativo numero dei piani e dell'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare in duplex od in triplex.
- (2) Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) essendo per questi ultimi prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, e comunque nei casi di localizzazione nei sottoscala, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
- (3) Localizzazione degli impianti igienico-sanitari:
  - a) nei casi di edifici monocellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione ed alla forma della cellula, nel sottoscala, ovvero in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo;
  - b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, in rapporto alla profondità dell'edificazione, nel sottoscala, ovvero, sempre nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.
- (4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo.
- (5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo, o frontale.
- (6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del

numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino, di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule; la predetta possibilità è esclusa per i prospetti caratterizzati dalla presenza del camino centrale.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A1: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra: **categoria A3: art. 8 N.T.G.A.**, strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori.

## **SCHEDA 2**

### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare derivato dal tipo A con l'aggiunta di un elemento distributivo, in quanto alla cellula del fronte di edificazione se ne affianca un'altra, ridotta, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza, mentre la partitura del prospetto passa da due a tre file di aperture, di cui una in corrispondenza del collegamento verticale. Esso è pertanto caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, affiancata da un'altra ridotta;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) scala contenuta nell'elemento aggiunto;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, ovvero con unità immobiliari simplex o duplex servite autonomamente dalla scala;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;
- g) composizione del prospetto caratterizzato da tre allineamenti verticali di aperture, di cui uno, comprendente la porta, in corrispondenza del collegamento verticale, e pertanto dell'elemento aggiunto;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula distributiva abbia autonomia sufficiente.
- (3) Possibilità di suddividere la superficie dei piani, qualora già non lo fosse, ed in rapporto alla partitura del prospetto, in due vani di differente dimensione, uno dei quali può raccogliere tutti gli elementi verticali ed i servizi igienici.
- (4) Possibilità di localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo, ovvero - nel caso di unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità - nella parte centrale dell'unità edilizia.
- (5) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale.
- (6) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale, o di fondo, o frontale.
- (7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove



esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(8) Possibilità di realizzare un abbaino, -di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula principale, sul fronte, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A1: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra: **categoria A3: art. 8 N.T.G.A.**, strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori.

### **SCHEDA 3**

#### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B).**

##### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bicellulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte monocellulare (tipo A), caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) scala a rampa unica addossata ad un muro portante laterale o di fondo, talvolta in cellula specializzata;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex o simplex servite autonomamente dalla scala;
- e) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;
- f) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura:
  - f1 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi;
  - f2 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

##### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.
- (3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio.
- (4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente.
- (5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.
- (6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (7) Possibilità di realizzare un abbaino, -di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di

edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A1: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra: **categoria A3: art. 8 N.T.G.A.**, strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori.

(3) Al piano terra qualora gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente dalla scala: le utilizzazioni di cui al numero precedente anche in assenza della condizione ivi posta, ed inoltre **categoria C: art. 8 N.T.G.A..**

(4) Ove gli spazi lo consentano e solo nei casi in cui vi siano, alla data di adozione della presente variante, precedenti autorizzazioni amministrative: **categoria E: art. 8 N.T.G.A..**

## **SCHEDA 4**

### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (tipo B1).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (tipo B1) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto, in quanto fra le due cellule del fronte di edificazione se ne interpone una terza, ridotta, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza. La partitura del prospetto è organizzata su cinque file di aperture, di cui quella centrale, in corrispondenza del collegamento verticale, comprende l'ingresso. Esso è pertanto caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, con interposta una terza, ridotta,
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex o simplex servite autonomamente dalla scala;
- d) scala contenuta nell'elemento interposto;
- e) frequente presenza di abbaino, in corrispondenza dell'elemento interposto;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;
- g) composizione del prospetto caratterizzata da cinque allineamenti verticali di aperture, dei quali quello centrale, corrispondente al collegamento verticale, comprensivo della porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala.
- (3) Possibilità di localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro laterale o di fondo, anche cieco, ovvero - nel caso di unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità - nella parte centrale dell'unità edilizia.
- (4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica nell'elemento interposto.
- (5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.
- (6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (7) Possibilità di realizzare, ove non preesista, un abbaino, di falda, ad una o due falde, in corrispondenza dell'elemento interposto, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A1: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra: **categoria A3: art. 8 N.T.G.A..**

## **SCHEDA 5**

### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;
- b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;
- c) scala generalmente inclusa in una cellula laterale specializzata;
- d) profondità di edificazione di due o più cellule, compresa quella specializzata contenente la scala;
- e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di ammezzati e di sottotetto praticabile;
- f) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio;
- h) modello di aggregazione seriale lineare.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.
- (3) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.
- (4) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
- (5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.
- (7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con

l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(9) Possibilità di realizzare un abbaino, -di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità é comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A,C,F: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra: **categoria D: art. 8 N.T.G.A..**

(3) A tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile di calpestio superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **categoria E: art. 8 N.T.G.A..**

## **SCHEDA 6**

**Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo fa).**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte monocellulare. (tipo A).

### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente sebbene non originario;

2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari.

(3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi preottocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo: **categoria A,C,F: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Al piano terra, a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali, (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi preottocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo): **categoria D: art. 8 N.T.G.A..**

(3) A tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile di calpestio superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **categoria E: art.8 N.T.G.A..**



## **Art. 32 Unità edilizie di base residenziali ottocentesche**

**32.1** Comprendono le unità edilizie O, per le quali valgono , in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nelle specifica scheda di seguito riportata.

**32.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria delle unità edilizie di base residenziali ottocentesche, comprendono:

a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;

a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;

a3) il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;

a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili;

a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico, scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d) l'inserimento o la modifica degli impianti tecnologici igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti N.T.S.A..

## **SCHEDA 7**

### **Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria (tipo O).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria si intende l'unità edilizia ottocentesca originaria le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive conseguono, generalmente, da modificazioni in direzione utilitaristica, o comunque di maggior rigore funzionale, e di minori concessioni alla rappresentanza, degli schemi organizzativo-distributivi dei tipi preottocenteschi, con particolare riferimento ai tipi B e B1, nelle loro articolazioni, ed al tipo C, nel quale, con qualche frequenza, la "sala" passante viene ricondotta alla funzione squisitamente distributiva, riducendosi considerevolmente la dimensione di affaccio.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) In tutti i casi:

1.1. mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani;  
1.2. mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(2) Ove l'unità edilizia interessata sia a fronte bicellulare:

2.1. mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia, formando, qualora già non presenti, unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata;  
2.2. possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio;  
2.3. mantenimento della scala a rampa unica in cellula specializzata ove già esistente;  
2.4. possibilità di realizzare un abbaino, di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle cellule frontali, nonché un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule.

(3) Ove l'unità edilizia interessata sia a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto:

3.1. mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia, formando, qualora già non presenti, unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala;  
3.2. mantenimento o ripristino della scala a rampa unica nell'elemento interposto;  
3.3. possibilità di realizzare, ove non preesista, un abbaino di falda, ad una o due falde, in corrispondenza dell'elemento interposto, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.

(4) Ove l'unità edilizia interessata sia a fronte tricellulare gerarchizzato:

4.1. mantenimento o ricostruzione della "sala" passante a tutti i piani in cui sia presente;  
4.2. possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata;

4.3. possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze;

4.4. possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più unità immobiliari, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad una delle unità immobiliari, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune;

4.5. possibilità di realizzare un abbaino, di falda, ad una o due falde in corrispondenza con la "sala" passante, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: **categoria A1: art. 8 N.T.G.A..**

(2) A tutti i piani ove l'unità edilizia interessata sia a fronte tricellulare gerarchizzato: **categoria C,F: art. 8 N.T.G.A..**

(3) A tutti i piani ove l'unità edilizia interessata sia a fronte tricellulare gerarchizzato, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile di calpestio superiore a 200 mq ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **categoria C,E,F: art. 8 N.T.G.A..**

(4) Al piano terra, ove l'unità edilizia interessata sia a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto ovvero a fronte tricellulare gerarchizzato: **categoria D: art. 8 N.T.G.A..**

(5) Al piano terra qualora le unità immobiliari site ai piani superiori siano servite autonomamente dalla scala, ove l'unità edilizia interessata sia a fronte bicellulare: **categoria C,D,F: art. 8 N.T.G.A..**

## **Art. 32 bis Unità edilizie di base residenziale ottocentesche di ristrutturazione**

**32bis.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali ottocentesche di ristrutturazione sono volte, in alternativa, a conservare l'assetto ottocentesco originario o risultante da processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove ne sussistano tracce consistenti e significative. In particolare, esse comprendono:

**32bis.2** il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:

- a1 il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
- a2 la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in se e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; ovvero modifiche dello stesso mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;
- a3 il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
- a4 la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atrii, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;
- a5 la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- a6 il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;

**32bis.3** il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero; ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2);

- 32bis.4** la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;
- 32bis.5** L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall' ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

## **SCHEDA 8**

### **Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione (tipo Or).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione si intende l'unità edilizia risultante dalla fusione di due o più lotti, edificati in epoca preottocentesca totalmente od in parte, o comunque da processi di trasformazione avvenuti nell'Ottocento, che hanno prodotto una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preottocenteschi dei manufatti edilizi preesistenti.

#### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente;

2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari.

(3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde in coerenza con le caratteristiche proprie del tipo individuato come unità edilizia di base residenziale ottocentesca, facendosi riferimento alle relative indicazioni, oppure con quelle precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca, facendosi riferimento alle indicazioni relative ai tipi delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche ai quali sia almeno attendibile tale riferimento; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani, salvo che la ricostituzione delle caratteristiche precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie dei tipi preottocenteschi ai quali si fa riferimento: **categoria A,C,F: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Esclusivamente al piano terra, e sempre salvo che la ricostituzione delle caratteristiche precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie dei tipi preottocenteschi ai quali si fa riferimento: **categoria D: art. 8 N.T.G.A..**

(3) A tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile di calpestio superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni o abitazioni collettive presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **categoria E, F: art. 8 N.T.G.A..**

### **Art. 33 Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico**

**33.1** Comprendono le unità edilizie N ed Ne, per ciascuna delle quali valgono, in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica scheda di seguito riportata

**33.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria delle unità edilizie novecentesche di pregio architettonico comprendono, con riferimento all'intero organismo (scheda 9) o al solo aspetto esterno (scheda 10)

a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti in essi possono essere variati, se necessario il numero e la posizione delle aperture, in accordo con la logica distributiva propria delle singole unità edilizie

a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario, proprio della singola unità edilizia interessata;

a3) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;

a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali originali propri della singola unità edilizia interessata;

a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

a6) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originario e proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario e proprio della singola unità edilizia;

d) la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti N.T.S.A..

## **SCHEDA 9**

### **Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico (tipo N).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva.

#### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

- (1) Conservazione, o ripristino, per le parti alterate delle murature e delle rifiniture esterne.
- (2) Conservazione delle strutture portanti interne, orizzontali e verticali.
- (3) Conservazione o ripristino degli ambienti interni architettonicamente significativi, con le loro rifiniture.
- (4) Possibilità di modifica delle tramezzature e dei servizi interni, coerentemente con gli elementi architettonici interni e esterni da conservare.
- (5) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde coerentemente con le dimensioni, la struttura e la forma delle coperture, con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo in cui l'unità è collocata.



## **SCHEDA 10**

**Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno (tipo Ne).**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia novecentesca di pregio limitato all'aspetto esterno si intende l'unità edilizia che entra nel patrimonio figurativo cittadino, come quella della scheda precedente, soltanto per il suo involucro esterno, mentre le sue caratteristiche interne sono prive di significato, e frequentemente contrastanti con l'assetto esterno.

### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

- (1) Conservazione, o ripristino per le parti alterate, delle murature e rifiniture esterne.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica delle strutture e rifiniture interne, purché ne consegua una miglior coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura ed la forma delle coperture, con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo in cui l'unità è collocata.

## **Art. 34 Unità edilizie di base non residenziali ottocentesche**

**34.1** Comprendono le unità edilizie Kot per ciascuna delle quali valgono, in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica scheda di seguito riportata.

**34.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base non residenziali ottocentesche, comprendono:

a) il restauro di aspetti e di elementi architettonici, nonché il ripristino di elementi originali alterati, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia od almeno all'interezza dei suoi fronti;

a2) il restauro o il ripristino degli elementi od aspetti di pregio eventualmente presenti negli ambienti interni;

a3) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a4) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione in quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico;

c) l'inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purché sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne;

d) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di eventuali esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne, nonché l'inserimento di tramezzature, in ogni caso nei termini espressamente previsti;

e) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di esistenti scale, nonché l'inserimento di scale, purché sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno;

f) l'inserimento o la modifica degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme;

g) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

## **SCHEDA 11**

**Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kot).**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo ottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari in genere ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezze di edificazione generalmente pari a due piani, più raramente ad un piano;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre.

### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento del volume edificato.
- (2) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (3) Possibilità di suddividere la superficie dei piani, ove già non lo sia, configurando comunque un'unità edilizia pluricellulare in profondità, ed anche frontalmente purché in assoluta coerenza con la partitura del prospetto, mediante tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (4) Possibilità di modifica e di inserimento, nei casi di unità edilizia di due o più piani, degli elementi di collegamento verticale.
- (5) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (6) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità é comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Categoria A,B,C,D,F: art. 8 N.T.G.A..**

### **Art. 35 Unità edilizie di base non residenziali novecentesche**

**35.1** Comprendono le unità edilizie: Kna e Knt, per ciascuna delle quali valgono, in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica scheda di seguito riportata

**35.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B.5, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base non residenziali novecentesche, comprendono:

a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;

a2) la conservazione od il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

b) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:

b1) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;

b2) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da resecare le aperture di finestre e di porte esterne;

c) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno dell'unità edilizia.

d) l'inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani

## **SCHEDA 12**

**Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Kna).**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti dei quali quello frontale acqueo;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o decremento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale, e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.
- (5) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (6) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità é comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con gli aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Categoria A,B,C,D,F: art. 8 N.T.G.A..**

## **SCHEDA 13**

**Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt) .**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o decremento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale, e di quello di fondo se e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (5) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani
- (6) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità é comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con gli aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Categoria A,B,C,D,F: art. 8 N.T.G.A..**

## **Art. 36 Unità edilizie speciali preottocentesche**

**36.1** Comprendono le unità edilizie SU e SM, per ciascuna delle quali valgono, in aggiunta a quanto prescritto dal presente articolo, le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica scheda di seguito riportata

**36.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alle categorie delle unità edilizie speciali preottocentesche, comprendono:

a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono consentiti o prescritti soltanto quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a3) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostrì, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua

crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.



## **SCHEDA 14**

### **Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria (tipo SU).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle "scolae", nelle sale monumentali, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei teatri.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata.
- (3) Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
- (4) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti
  - nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,
  - oltre che nei teatri, anche nelle "scolae", nelle sale monumentali e nelle sale di ritrovo e per spettacolo in cui il vano unitario prevalente non sia sito al piano terra: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (5) Possibilità, solamente nei teatri, di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti di fondo e laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria, con quelle degli altri prospetti.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Categoria F: art. 8 N.T.G.A.**, purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle predette utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari.

## **SCHEDA 15**

### **Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei fondaci, nei conventi, negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle carceri.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.
- (3) Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione.
- (4) Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente numero (2), mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione delle realizzazioni di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (5) Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al precedente numero (2) e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (6) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente numero (5), ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo e di quelli laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzato; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti di fondo e laterali, ove esistenti e non caratterizzati, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.
- (8) Possibilità di realizzare, di norma sul retro, di falda, ad una o due falde, in numero non superiore a quello delle campate strutturali dell'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alle forme delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura di eventuali abbaini preesistenti.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

- (1) A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari: **Categoria A,C,E,F: art. 8 N.T.G.A..**

(2) Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra ed i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia: **categoria D: art. 8 N.T.G.A.**

## **Art. 37 Prescrizioni comuni alle unità**

- 37.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli 31, 32, 32 bis, 34, 36 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:
- a)** alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
  - b)** agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;
  - c)** agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
  - d)** alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
  - e)** agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.
- 37.2** Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli 33 e 35
- 37.3** E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.
- 37.4** E' altresì prescritta in ogni caso:
- a)** la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;
  - b)** la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
  - c)** la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
- 37.5** In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può esser richiesta:
- a)** la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
  - b)** la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.
- 37.6** La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:
- a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
  - b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.
- 37.7** E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:
- a)** canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
  - b)** "altane", in conformità alle prescrizioni della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime "altane", esclusivamente in legno, salvo, eventualmente, per i pilastri angolari di supporto; non sono ammesse alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici oltre a quelle previste per la categoria di appartenenza della unità edilizia interessata;
  - c)** impianti tecnologici di servizio;
  - d)** antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
  - e)** impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
  - f)** ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
  - g)** servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.
- 37.8** In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino, e pertanto eccettuate le unità edilizie di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, lo spessore dei muri può esser mantenuto inferiore a cm 30.
- 37.9** La realizzazione in ogni unità edilizia, eccettuate quelle di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.
- 37.10** La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, salvo che per le unità edilizie di cui è consentibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.
- 37.11** La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- a)** dimensioni delle bucatore rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
  - b)** gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità pedonale e/o acqua interessato;
  - c)** salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.
- 37.12** La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, non è tenuta al

rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

**37.13** In tutte le unità edilizie, sono consentite, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni ai sensi delle specifiche schede, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

**a)** sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernai, di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la partitura esistente della grossa orditura del tetto è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede, e nei termini ivi indicati con la sola eccezione che sia dimostrata struttura originaria che non consente;

**b)** sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;

**c)** ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50.

**37.14** In tutte le unità edilizie di base residenziali, nonché nelle unità edilizie speciali ove espressamente previsto, è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a m 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

**a)** l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;

**b)** l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno m 2,20;

**c)** la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;

**d)** la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;

**e)** le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m 0,75 salvo che nel recupero di scale esistenti;

**f)** non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia ligneo, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e non presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero una altezza pari o maggiore a m 2,40.

**37.14** Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico - sanitario, antincendio, etc., su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia.

### **Art. 38 Unità edilizie novecentesche non di pregio**

**38.1** Per le unità edilizie individuate come Nr e Nd nella tavola B5 valgono le prescrizioni di cui alle schede 16 e 17. di seguito riportate.

## **SCHEDA 16**

### **Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (tipo Nr).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

#### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

(1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.

(2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.

(3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

## **SCHEDA 17**

### **Unità edilizia non integrata nel contesto (tipo Nd).**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

#### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.



## **Art. 39 Orti e giardini**

- 39.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria degli orti od alla categoria dei giardini, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda costituire o ricostituire;
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sè, nè per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.
- 39.2** Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla categoria degli orti la realizzazione di capanni per gli attrezzi e/o di serre fisse per la forzatura delle colture, ove espressamente prevista, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 2,5% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare. I capanni per gli attrezzi e le serre fisse di nuova costruzione devono avere altezza non superiore a m 2,00. Per le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale delle colture, ove espressamente previste, valgono le seguenti prescrizioni:
- a)** sono ammesse esclusivamente le serre mobili realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 1,50;
  - b)** a seguito dello smantellamento periodico delle serre mobili i teli in polietilene devono essere riposti, oppure conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali, facendosi assoluto divieto di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma;
  - c)** non è ammessa alcuna utilizzazione delle serre mobili, anche parziale, difforme da quella per la protezione stagionale delle colture.
- 39.3** Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla categoria dei giardini la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'1% della superficie dell'unità di spazio scoperto; tali capanni devono avere un ingombro massimo non superiore a m 2,00x2,00 ed un'altezza non superiore a m 2,00. Nelle medesime unità di spazio la realizzazione di elementi di servizio, quali servizi igienici, chioschi per la sosta e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, ove espressamente prevista, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare; tali elementi di servizio non devono avere in alcun caso altezza superiore a m 2,70. Per i giardini con superficie compresa tra i mq. 100 e mq. 400 è sempre consentita la costruzione di un solo capanno con le medesime limitazioni dimensionali.
- 39.4** I capanni per gli attrezzi, le serre fisse e gli elementi di servizio, di cui ai due commi precedenti, devono essere amovibili, e realizzati in legno, o ferro o altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, nonché vetro. E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere mediante l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta.
- 39.5** Nelle unità di spazio indicate appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, ed in particolare in quelle indicate appartenenti alla categoria dei giardini, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; è consentibile o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
- 39.6** Nelle unità di spazio indicate appartenenti alla categoria dei giardini gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il

gioco dei minori, e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili, e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, nei casi di conservazione o ripristino, della sistemazione esistente, devono essere risarciti, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione, ove espressamente prevista, di sistemazioni preesistenti, devono essere realizzati con i materiali originari, con riferimento ad idonea documentazione, ovvero ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi devono essere realizzati in ghiaia od in terra battuta o in mattoni in cotto e non devono riguardare più del 5% di ogni unità di spazio scoperto interessata.

- 39.7** E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali, delle unità di spazio scoperto di cui al presente comma, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
- 39.8** I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.
- 39.9** Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al settimo comma e difformi da quanto prescritto al precedente comma, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo precedente comma.
- 39.10** Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui all'ottavo comma.
- 39.11** La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi del presente articolo deve essere di norma riferita:
- a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
  - b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

## **SCHEDA 18**

### **Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per orto di impianto preottocentesco od ottocentesco si intende l'unità di spazio scoperto adibita ad orto, con utilizzazione e con morfologia sostanzialmente immutate rispetto a quelle rinvenibili nella cartografia storica ottocentesca.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
- (3) Mantenimento della coltivazione ad orto, ovvero trasformazione in giardino.
- (4) Realizzazione, solamente nel caso della coltivazione ad orto, di serre mobili per la protezione delle colture.
- (5) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché, solamente nel caso della trasformazione in giardino, di elementi di arredo.
- (6) Realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Orti; giardini di pertinenza di unità edilizie.**

## **SCHEDA 19**

### **Orto di impianto novecentesco.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per orto di impianto novecentesco si intende l'unità di spazio scoperto adibita ad orto, non rinvenibile con la stessa utilizzazione nella cartografia storica ottocentesca, e pertanto di presumibile impianto novecentesco.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto, oppure ricostituzione dell'assetto morfologico documentatamente preesistente alle intervenute trasformazioni novecentesche.

(2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero, salvo che nei casi di ricostituzione dell'assetto preesistente, di divisione interna, di qualsiasi tipo.

(3) Mantenimento della coltivazione ad orto, ovvero trasformazione in giardino.

(4) Realizzazione, solamente nel caso della coltivazione ad orto, di serre mobili per la protezione delle colture.

(5) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché, solamente nel caso di coltivazioni a giardino, di elementi di arredo.

(6) Realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali nonché, esclusivamente nei casi di ricostituzione dell'assetto preesistente, di divisione interna.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Orti; giardini di pertinenza di unità edilizie.**

## **SCHEDA 20**

### **Giardino di impianto novecentesco non disegnato.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per giardino di impianto novecentesco non disegnato si intende l'unità di spazio scoperto adibita a giardino, non presentante ripartizioni geometriche degli spazi verdi, nonché non rinvenibile con la stessa utilizzazione nella cartografia storica ottocentesca e pertanto di presumibile impianto novecentesco.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
- (3) Mantenimento della coltivazione a giardino, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre.
- (4) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché di elementi di arredo.
- (5) Sostituzione, ripristino e/o realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Giardini di pertinenza di unità edilizie.**

## **Art. 40 Corti o chiostri pertinenti ad unità edilizie**

- 40.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria delle corti e dei chiostri pertinenti ad unità edilizie, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire,
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sè, nè per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.
- 40.2** La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, ovvero espressamente previsto, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle pavimentazioni devono essere usati blocchi di trachite squadrati manualmente, ovvero mattoni in cotto, ed eventualmente pietra d'Istria per elementi di contorno e/o inserti decorativi, in ogni caso senza l'utilizzazione di saldature in cemento.
- 40.3** E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
- 40.4** Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, e comunque non superiore a quella degli elementi preesistenti in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.
- 40.5** Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.
- 40.6** La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre commi del presente articolo deve essere di norma riferita:
- a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
  - b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.
- 40.7** E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentibile o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
- 40.8** La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

- 40.9** Può essere eccezionalmente consentita l'installazione, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, di collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentibile ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni del presente articolo.
- 40.10** Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

## **SCHEDA 21**

### **Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per corte o chiostro pertinente ad unità edilizie si intende l'unità di spazio scoperto, totalmente o prevalentemente pavimentata, o comunque non riconducibile alle categorie degli orti o dei giardini, circondata su più lati da una o più unità edilizie e ad esse pertinente.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse, ovvero, salvo che nei casi di ricostituzione di assetti documentatamente preesistenti in epoca preottocentesca, di divisione interna.
- (3) Conservazione, ripristino e/o completamento della pavimentazione, ovvero, nei casi in cui la pavimentazione riguardi meno dell'80% della superficie e sia documentato che essa non preesisteva per la parte restante, sistemazione a giardino.
- (4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo.
- (5) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Mobilità pedonale; giardini di pertinenza di unità edilizie**, in quanto e nella misura in cui sia consentibile e/o prescritta la sistemazione a giardino; altre utilizzazioni temporanee omogenee con le utilizzazioni in atto delle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.



## **Art. 41 Impianti scoperti per la pratica sportiva**

- 41.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria degli impianti scoperti per la pratica sportiva, comprendono il mantenimento, la sostituzione e la nuova realizzazione di attrezzature a terra per la pratica sportiva, nonché dei correlativi elementi di arredo e/o di servizio, quali servizi igienici, spogliatoi, ricoveri per gli attrezzi sportivi e simili.
- 41.2** Non è ammessa la copertura delle attrezzature a terra, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con teli riponibili ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.
- 41.3** In ciascuna delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo il complesso dei manufatti costituenti elementi di servizio, comprensivo degli esistenti, non può superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,03 mq/mq. Nella sostituzione e nella nuova realizzazione di tali manufatti, è preferibile, e può essere prescritto, l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e comunque amovibili.
- 41.4** E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
- 41.5** Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.
- 41.6** La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione di cui agli ultimi due commi del presente articolo deve essere di norma riferita:
- a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
  - b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

## **SCHEDA 22**

### **Impianto scoperto per la pratica sportiva.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per impianto scoperto per la pratica sportiva si intende l'unità di spazio scoperto dotata di attrezzature a terra per la pratica sportiva, quali campi di gioco e simili.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento, sostituzione, realizzazione di attrezzature a terra per la pratica sportiva.
- (3) Mantenimento, sostituzione, realizzazione di elementi di arredo e/o di servizio.
- (4) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione e/o realizzazione, di elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

#### **Impianti scoperti per la pratica sportiva.**

## **Art. 42 Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie**

- 42.1** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5 , appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.
- 42.2** E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.
- 42.3** La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.
- 42.4** E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
- 42.5** Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.
- 42.6** Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.
- 42.7** La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:  
**a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;  
**b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;  
**c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.
- 42.8** E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
- 42.9** La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

**42.10** Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

## **SCHEDA 23**

### **Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse, ed aventi rapporti di pertinenza particolarmente stretti con determinate unità edilizie, quali chiostrine, cavedi e simili.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse.
- (3) Conservazione, ripristino e/o completamento della pavimentazione.
- (4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo.
- (5) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Usi omogenei con le utilizzazioni delle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

## **Art. 42 bis Spazi non caratterizzati autonomi**

**42bis.1** Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati autonomi, sono consentite o prescritte le trasformazioni fisiche volte ad ottenere l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni elencate in calce al presente comma, se previste da progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti a tale utilizzazione, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme per la categoria di unità di spazio alla quale le unità di spazio interessate vengono ricondotte per effetto delle proposte trasformazioni fisiche.

**Orti pubblici; giardini pubblici o aperti al pubblico; impianti scoperti per la pratica sportiva; attrezzature cimiteriali; mobilità pedonale; percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati; percorsi carrabili e relativi spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti; percorsi ferroviari; attrezzature tecnologiche pubbliche.**

**42bis.2** Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma precedente, ove non ricorra il caso ivi indicato, sono consentite esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare la sistemazione ad **orto** ovvero a **giardino**, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme per la categoria di unità di spazio scoperto alla quale le unità di spazio interessate vengono ricondotte per effetto delle proposte trasformazioni fisiche.

**42bis.3** ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva di cui al successivo articolo 10, in esse sono consentibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche disciplinate dal relativo piano esecutivo, a seguito dell'entrata in vigore di quest'ultimo; antecedentemente a tale entrata in vigore, sono consentite esclusivamente le trasformazioni indicate nel medesimo articolo 10.

**SCHEDA 23 bis**  
**Spazi non caratterizzati autonomi.**

**Parte I - Descrizione**

Per spazi non caratterizzati autonomi si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse, prive di precisi rapporti di pertinenza con unità edilizie determinate.

**Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) Definizione e realizzazione di trasformazioni fisiche coerenti con le caratteristiche morfologiche dell'unità di spazio interessata e del contesto territoriale cui inerisce, avendo riguardo al sistema di relazioni, anche funzionali, in cui la predetta unità di spazio assume ruoli diversi a seconda delle trasformazioni definite e realizzate, ed inoltre tendendo alla riapplicazione delle regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento umano considerato.

**Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) Fino alla definizione e realizzazione delle trasformazioni fisiche: **orti; giardini di pertinenza di unità edilizie; giardini autonomi.**

(2) A seguito della definizione e realizzazione delle trasformazioni fisiche: ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche assunte dall'unità di spazio interessata per effetto delle trasformazioni fisiche definite e realizzate.

## **Art. 43 Percorsi pedonali**

- 43.1** Le unità di spazio ricadenti nei centri storici ed individuate come percorsi pedonali nella tavola B7, valgono le prescrizioni di cui al presente articolo ed alla scheda 24 di seguito riportata.
- 43.2** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto non concluse indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 e B5, appartenenti alla categoria dei percorsi pedonali, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.
- 43.3** Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 18, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità pedonale, aggregandoli ad esistenti elementi delle unità di spazio scoperto non concluse di cui al presente articolo e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli preesistenti. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
- 43.4** La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili dei percorsi pedonali di cui al presente articolo va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, nè per la lettura filologica dell'elemento interessato.
- 43.5** Dei ponti realizzati in epoca preottocentesca od ottocentesca è comunque prescritta la conservazione della posizione, delle dimensioni, delle pendenze, delle forme. In essi sono ammessi il restauro, nonché il ripristino di elementi originali alterati e la sostituzione di strutture, elementi o parti di elementi fatiscenti od irrecuperabili, in ogni caso con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente costituenti le strutture, gli elementi e le parti di elementi interessate nella loro realizzazione originaria, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. E' altresì ammessa la ricostruzione filologica di parti documentatamente presenti nell'assetto originario e successivamente crollate o demolite, con gli stessi materiali documentatamente costituenti tali parti, ovvero, in assenza delle relative indicazioni documentarie, con materiali tradizionali coerenti con il contesto del manufatto con cui devono rapportarsi, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
- 43.6** Dei ponti realizzati in epoca novecentesca è comunque prescritta la conservazione della posizione. Ove ne sia riconoscibile il pregio architettonico ovvero il valore testimoniale, ne devono essere conservate altresì le dimensioni, le pendenze e le forme, essendone ammessi soltanto il restauro, il ripristino di elementi originali alterati e la sostituzione di strutture, elementi o parti di elementi fatiscenti od irrecuperabili, comunque con gli stessi materiali. In ogni altro caso ne è ammessa altresì l'integrale sostituzione, anche con manufatti diversi da quelli preesistenti per dimensioni, pendenze, forme e materiali, purché coerenti con il contesto urbano cui ineriscono.
- 43.7** Fermo restando quanto stabilito dai due precedenti commi relativamente ai ponti, le pavimentazioni degli altri elementi dei percorsi pedonali di cui al presente articolo, nonché i loro marginamenti di sponda laddove siano fiancheggiati da percorsi acquei, qualora siano realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, vanno conservati. Le predette pavimentazioni ed i predetti marginamenti di sponda vanno altresì ripristinati ed, ove necessario, sostituiti e/o completati, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti



antecedentemente a trasformazioni avvenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. In particolare, devono essere conservati, ovvero ripristinati per quanto alterati, o sostituiti integralmente o parzialmente per quanto non recuperabili, senza variazioni delle dimensioni e delle forme, e nel rispetto di quanto sopra disposto nel presente comma relativamente ai materiali, gli elementi complementari quali scalinate, gradini e simili, gli elementi di contorno e gli inserti decorativi. Salvo eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle predette pavimentazioni e nei predetti marginamenti devono essere usati blocchi di trachite squadrati manualmente, ovvero mattoni in cotto, nonché eventualmente pietra d'Istria per elementi complementari, elementi di contorno ed inserti decorativi.

**43.8** E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione laterale realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale, per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione, per quanto distrutti, deve essere effettuata nelle stesse posizioni, con le stesse dimensioni e forme, e con gli stessi materiali. Gli elementi di delimitazione laterale esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati. La loro sostituzione, e la nuova costruzione di elementi di delimitazione laterale, possono essere effettuate, purché non alterino l'esistente sistema di rapporti spaziali, in termini tali da risultare coerenti, per dimensioni, forme e materiali, con il contesto in cui si inseriscono, e comunque con altezze non superiori a m 1,50, in forme tradizionali e ricorrenti, ed utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione laterale di cui al presente comma deve essere di norma riferita:

**a)** al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;

**b)** alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

**c)** alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

**43.9** La realizzazione, nei percorsi pedonali di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, salvi eventualmente i casi di sostituzione di ponti a norma del precedente quinto comma, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

**43.10** E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nei percorsi pedonali di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. Sono consentibili o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollati o demoliti.

**43.11** Nei percorsi pedonali di cui al presente articolo gli elementi di arredo ad uso collettivo, quali panchine, contenitori per rifiuti, e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili, e realizzati in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Gli elementi di servizio, pubblico o privato, quali servizi igienici, chioschi per informazioni, banchi o chioschi per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzate secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché con materiali tradizionali per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Possono essere fatti esenti, in tutto od in parte, dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente i manufatti adibiti al commercio al minuto di carburanti per imbarcazioni a motore, installabili in adiacenza dei percorsi acquei. Nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può altresì essere

ammessa la periodica installazione di panchine, sedie e tavoli per la somministrazione di cibi e bevande, in ogni caso direttamente sulla pavimentazione esistente ed essendo esclusa la messa in opera di qualsiasi elemento di delimitazione dei siti interessati, nonché l'installazione temporanea di sedie, panche, palchi, e simili, per spettacoli e manifestazioni collettive. La copertura di parti delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può essere ammessa esclusivamente con tende avvolgibili in tela, od ombrelloni in tela, od altri teli riponibili, su supporti in legno od in metallo. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi di cui al medesimo presente comma, in termini tali da escludere ogni riduzione dell'efficienza esplicazione della mobilità pedonale e del trasporto delle merci, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

**43.12** Si può derogare alle prescrizioni di cui al comma precedente esclusivamente nei casi, eventuali ed eccezionali, di installazione di elementi decorativi di rilevante valore artistico, disposta e/o assentita dalle pubbliche autorità competenti.

**43.13** Nei percorsi pedonali di cui al presente articolo gli alberi d'alto fusto esistenti possono essere mantenuti, nel qual caso devono essere curati, ove non alterino il sistema di rapporti spaziali, non siano incoerenti con il contesto in cui si inseriscono, e non siano suscettibili di danneggiare gli elementi di cui è prescritta la conservazione.

**43.14** Al fine di limitare la impermeabilità dei suoli che causa notevoli danni al ritorno delle acque nel sottosuolo, sono da evitarsi tamponamenti con piastre di cemento, materiale non tradizionale, per la formazione di pavimentazioni di vaste aree.

## **SCHEDA 24**

### **Percorsi pedonali.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per percorsi pedonali si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da calli, callette, fondamenta, porteghi, sottoporteghi, rami, rii terai, rughe, rughette, rive, salizzate, strade, vie, viali, campi, campielli, corti, piazze, ponti, ed altri analoghi elementi di viabilità, comunque denominati, tipicamente conformati per la deambulazione e la sosta di persone e per il trasporto di merci con mezzi a trazione umana.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni elemento unitariamente identificabile delle unità di spazio scoperto non concluse.
- (2) Conservazione, ripristino e/o completamento e/o sostituzione delle pavimentazioni e dei marginamenti di sponda.
- (3) Conservazione e/o ripristino, ovvero ricostruzione e/o sostituzione, nonché eventuale nuova costruzione, di elementi di delimitazione laterale.
- (4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo di valore storico-artistico o storico-testimoniale.
- (5) Nuova costruzione e/o sostituzione di elementi di arredo e di servizio secondo specifiche e puntuali discipline.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

- (1) **Mobilità pedonale.**
- (2) **Commercio ambulante; commercio al minuto di carburanti** per imbarcazioni a motore, esclusivamente in adiacenza ai percorsi acquei; **pubblici esercizi** (intesa come installazione di panchine, sedie e tavoli per la somministrazione di cibi e bevande funzionalmente collegata alla medesima attività economica svolta in adiacenti unità edilizie); **esposizioni merceologiche** (temporanee ed esercitate mediante impianti non fissati permanentemente al suolo); **erogazioni dirette di servizi** (intese esclusivamente come erogazione, da parte di soggetti pubblici o privati, di prestazioni informative, igieniche, assistenziali non curative, e simili); **attrezzature associative** (intese esclusivamente come svolgimento saltuario ed eccezionale di manifestazioni collettive, mediante impianti non fissati permanentemente al suolo); **attrezzature ricreative** (intese esclusivamente come svolgimento saltuario e/o periodico di attività ricreative, mediante impianti non fissati permanentemente al suolo); **attrezzature religiose** (intese esclusivamente come svolgimento saltuario dell'esercizio di culti, mediante impianti non fissati permanentemente al suolo); in ogni caso solamente nei termini, nonché, in particolare, nelle localizzazioni o nei siti, e per i periodi di tempo, stabiliti da specifiche e puntuali discipline e/o da altri atti amministrativi delle pubbliche autorità competenti.

**Art. 44 Percorsi carrabili**

**44.1** Per le unità di spazio ricadenti nei centri storici e individuate come percorsi carrabili nella tavola B7, valgono le prescrizioni di cui alla scheda. di seguito riportata

## **SCHEDA 25**

### **Percorsi carrabili.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per percorsi carrabili si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da elementi di viabilità, accessibili ai veicoli a motore.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

Perseguimento del più efficiente svolgimento delle attività cinematiche mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, delle attività cinematiche collegate e/o complementari, dell'ottimizzazione dei rapporti di coerenza con il contesto territoriale, della minimizzazione degli effetti negativi per l'ambiente circostante, mediante la realizzazione, il completamento, il rinnovo, la sostituzione delle sedi viarie e degli elementi di arredo e di servizio strettamente necessari ed integrati.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) **Percorsi carrabili.**

(2) **Mobilità pedonale**, prevalentemente od esclusivamente in sede riservata, nei termini stabiliti dalle pubbliche autorità competenti.

(3) **Commercio al minuto di carburanti; spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti; erogazioni dirette di servizi** (intese esclusivamente come erogazione, da parte di soggetti pubblici o privati, di prestazioni informative, igieniche, assistenziali non curative, e simili); in ogni caso solamente nei termini, nonché, in particolare, nelle localizzazioni o nei siti, stabiliti da specifiche e puntuali discipline e/o da altri atti amministrativi delle pubbliche autorità competenti.

#### **Art. 45 Percorsi pedonali e percorsi acquei.**

- 45.1** Nell'ambito del Centro Storico di Malamocco, nell' area individuata, nella tavola B5 con il cartiglio "rio interrato" é consentito il ripristino dell'antico canale ed suo utilizzo come darsena per l'ormeggio di piccole imbarcazioni.
- 45.2** Dopo la realizzazione del nuovo canale, e per quelli già esistenti in tutta l'isola, valgono le prescrizioni di cui al presente articolo ed alla scheda di seguito riportata
- 45.3** Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto non concluse, appartenenti alla categoria dei percorsi acquei, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.
- 45.4** Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 42 bis, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli attuali. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
- 45.5** La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili delle unità di spazio scoperto non concluse di cui al presente articolo va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, nè per la lettura filologica dell'elemento interessato.
- 45.6** E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
- 45.7** Nei percorsi acquei di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli pontili, e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, in legno o con altri materiali tradizionali, e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, le strutture di deposito dei natanti, i pontili, gli imbarcaderi, i natanti attrezzati per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Possono essere fatti esenti, in tutto od in parte, dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente gli imbarcaderi riservati ai natanti del servizio pubblico di trasporto, i quali, comunque, devono essere realizzati in forme, e con materiali, coerenti col contesto territoriale in cui si inseriscono. Nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione di pontili amovibili, supportati da pali infissi nei fondali, ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché l'installazione temporanea di pontili amovibili, pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive, ed infine l'installazione periodica di attrezzature, mobili od amovibili, realizzate con materiali lignei ed eventuali supporti metallici, per l'allevamento di pesci, molluschi e crostacei. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti

amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi descritti, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

## **SCHEDA 26**

### **Percorsi acquei.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per percorsi acquei si intendono le unità di spazio scoperto non concluse costituite da bacini, canali, rii, rielli, sacche, darsene scoperte, ed altri analoghi elementi, comunque denominati, tipicamente conformati per la mobilità e/o la sosta di natanti.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni elemento unitariamente identificabile delle unità di spazio scoperto non concluse.
- (2) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo di valore storico-artistico o storico-testimoniale.
- (3) Nuova costruzione e/o sostituzione di elementi di arredo e di servizio secondo specifiche e puntuali discipline.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

##### **(1) Percorsi acquei.**

**(2) Spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati; commercio ambulante e pubblici esercizi** (intese come attività effettuabili mediante natanti ormeggiati la prima, e su pontili amovibili ed attrezzati la seconda); svolgimento saltuario di manifestazioni collettive, di attività ricreative, dell'esercizio di culti, mediante pontili amovibili, pontoni e simili



## TITOLO III - Altre parti dell'isola

### CAPO I - Zone residenziali

#### Art. 46 Destinazioni d'uso.

**46.1** Nelle zone residenziali individuate come B0 o B1 nella tavola B1, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle individuate nelle Tavole B3, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di attrezzature ricettive.

**46.2** Per il raccordo con le definizioni di cui all'art.8 delle N.T.G.A. vale il seguente prospetto:

descrizione in tavola B3:	destinazioni d'uso ammesse (art. 8 N.T.G.A.):
"edifici residenziali e pertinenze"	"residenza" (A)
"centro estivo per lo svago, bagni pubblici, alberghi, villaggi turistici, colonie, stabilimenti balneari "	"residenze collettive" (A2), "strutture ricettive" (E), "attrezzature collettive" (F)
"Negozi, centri vendita, supermarket, magazzini e depositi, uffici, studi privati, mercati, esercizi pubblici"	"attività direzionali" (C), "servizi alle persone" (D)

#### Art. 47 Sistemazione degli spazi scoperti.

**47.1** In tutte le zone residenziali, individuate come B0, B1 nella tavola B1, per gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti o di progetto, è prescritta la conservazione o la nuova sistemazione a giardino, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82, Titolo IV° delle presenti N.T.S.A. in particolare per quanto riguarda la scelta delle specie arboree od arbustive. In alternativa, gli stessi spazi possono essere utilizzati ad orto limitatamente alla porzione retrostante il volume edificato con riguardo al fronte stradale principale.

**47.2** La parte impermeabilizzata non può superare il 30% della superficie scoperta.

**47.3** Per i manufatti interrati è prescritta la sistemazione a giardino della copertura.

**47.4** Gli spazi individuati come "verde privato di rispetto" sono inedificabili ed é prescritta la conservazione o la nuova sistemazione a giardino.

#### Art. 48 Zona "B0" novecentesca di pregio

**48.1** E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde al quartiere residenziale realizzato agli inizi del Novecento ed è caratterizzata, oltre che dalla presenza di numerosi episodi edilizi di pregio, da un tracciato viario pianificato e sistemato con alberature. Comprende parte dell'ambito P.A.1, assoggettato a Piano Particolareggiato secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'allegato B 10.

**48.2** Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art.24 del Titolo II° delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., fatta eccezione per quelli di nuova edificazione.

**48.3** Per gli interventi di ampliamento o sopralzo valgono i seguenti indici:

-  $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$  (2,1 mc/mq)

-  $H_{max} = 12 \text{ m}$

-  $D_s = 3 \text{ m}$ .

-  $D_c = \text{m. } 5$

L' ampliamento o sopralzo é ammissibile secondo i parametri dell'art. 10.6 delle N.T.G.A., fino a un massimo del 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'u.f. di  $0,7 \text{ mq./mq.}$  (2,1 mc./mq.)

**48.4** Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici:

Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.

- 48.5** Per i paramenti esterni è prescritto l'uso del mattone faccia a vista con eventuali inserti di pietra, o, in alternativa, l'intonaco in un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio classificate N e ricadenti nella medesima zona B0.
- 48.6** Per le recinzioni sono ammessi, oltre ai materiali di cui al punto precedente: il legno, il ferro battuto o verniciato con un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio di cui al punto precedente.
- 48.7** La copertura deve essere a falde ricoperta con tegole a coppo-canale in cotto.
- 48.8** Per i serramenti non è consentito l'uso di alluminio anodizzato.
- 48.9** Negli edifici esistenti a prescindere dal loro volume e altezza, è consentibile l'utilizzazione del sottotetto ai fini residenziali, anche attraverso la realizzazione di abbaini.
- 48.10** Il volume derivante dall'utilizzazione residenziale del sottotetto viene calcolato con le modalità di cui all'art. 37.13.c del Titolo II° della parte II^.
- 48.11** E' consentita la realizzazione di abbaini con le modalità di cui alle schede 9 e 10 della parte II^, Titolo II dei tipi edilizi N e Ne.

#### **Art. 49 Zona "B1" novecentesca non di pregio.**

- 49.1** E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde alle zone edificate prevalentemente nel secondo dopoguerra, al di fuori del tracciato viario disegnato all'inizio del Novecento.
- 49.2** Comprende i seguenti ambiti, individuati nella Tavola B1, subordinati alla redazione di strumento attuativo o progetto unitario:  
P.A. 8, subordinato a Piano di Recupero,  
P.U. 10, subordinato a Progetto Unitari;  
per ciascuno dei quali valgono le prescrizioni di cui alla rispettiva scheda nell'Allegato B10.
- 49.3** Al di fuori di tali ambiti valgono le seguenti norme:
- 49.3.1** Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art. 24 del presente Titolo III delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., nonché l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali con le modalità di cui ai precedenti commi 48.9 48.10 dellezone B0.
- 49.3.2** Nella zona "B1" sono consentiti i seguenti interventi:
- Nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza in edificato
  - Ampliamento
  - Soppralzo
- per i quali valgono i seguenti indici:
- $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$  (2,1 mc/mq)
  - $H_{max} = 10,5 \text{ m.}$
  - $D_s = \text{m. } 3$
  - $D_c = \text{m. } 5$
- Nuova costruzione, negli ambiti individuati, nelle tavv. B3 delle destinazioni d'uso con apposita grafia "nuove aree residenziali", ed esterni agli ambiti dei P.A. e dei P.U., per i quali valgono i seguenti indici:
- $U_t = \text{minima } 400 \text{ mq.}, \text{ massima } 800 \text{ mq.};$
  - $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$  (2,1 mc/mq)
  - $H_{max} = 10,5 \text{ m.}$
  - $D_s = \text{m. } 3$
  - $D_c = \text{m. } 5$
- Demolizione e ricostruzione con i seguenti indici:

Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.

#### **Art. 49 bis Innalzamento dei piani terra**

**49bis.1** Sugli edifici esistenti nelle zone "B0" e "B1" è possibile l'innalzamento dei piani terra con le modalità di cui all'art. 30 bis del precedente Titolo II°

#### **Art. 50 Zone territoriali omogenee di tipo "C2"**

**50.1** Sono le parti del territorio non edificato o solo parzialmente edificato o comunque carenti di opere di urbanizzazione. Per le aree individuate nella tavola B1 valgono le prescrizioni delle rispettive schede normative contenute nell'Allegato B10 alle presenti N.T.A..

**50.2** Sono individuate come zone C2/RS per attrezzature e spazi pubblici in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata; in tali zone a destinazione pubblica e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate negli elaborati di progetto. A richiesta dei privati proprietari riuniti in consorzio il Comune può, previa stipulazione di una convenzione e la redazione di un piano attuativo, che di norma sarà un Piano di Lottizzazione (P.d.L.), destinare ad edificazione una superficie della zona, che corrisponderà a quella indicata nella scheda-norma, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo comma 50.3, 50.4. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che restano destinate ad attrezzature pubbliche e ricomprese nell'ambito dello strumento attuativo unitario, per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei privati proprietari, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, il Comune provvederà ad approvare lo strumento attuativo ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei proprietari rappresentanti una quota inferiore a quella anzidetta ovvero in caso di inerzia, il Comune inviterà tutti i proprietari a consorziarsi entro i termini prestabiliti, anche attivando le procedure di cui alla L.241/90; trascorsi inutilmente i termini prestabiliti, il Comune può provvedere, previo esproprio, alla realizzazione delle previste attrezzature pubbliche e spazi pubblici nell'intera zona.

**50.3** Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone C2/RS dovranno provvedere indicazioni planivolumetriche vincolanti secondo le schede contenute nell'Allegato B10 delle presenti N.T.A..

**50.4** Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia contestuale alla nuova edificazione residenziale.

**50.5** L'attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, che potrà essere di iniziativa privata (P.d.L.) o di iniziativa pubblica secondo quanto previsto nelle relative schede.

**50.6** Il progetto del piano attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle relative schede-norma, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, nonché l'individuazione delle aree da cedere al Comune.

### **CAPO II - Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere**

#### **Art. 51 Destinazione d'uso**

**51.1** Sono individuate nelle Tavole B6 con le lettere da A a D e realizzate secondo quanto disposto dai punti 3.1.1 e 3.1.2. N.T.G.A..

**51.2** Per le specifiche destinazioni d'uso attribuite dalle Tavole B6 a ciascuna area vale quanto disposto dall'art. 8 (8.4 e 8.6) delle N.T.G.A..

- 51.3 Nelle "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" sono consentite sia le utilizzazioni di cui al successivo art. 54 sia quelle di cui all'art. 55.
- 51.4 Per ciascuna destinazione valgono le norme di cui al seguente art. 52:

#### **Art. 52 Aree per l'istruzione.**

- 52.1 Sono destinate a: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.
- 52.2 In caso di demolizione con ricostruzione è prescritto:  
- Cf = 60%,  
- Hmax = H esistente;  
oltre a quanto disposto dalle norme tecniche speciali in materia,
- 52.3 è prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde e/o con attrezzature per il gioco o la pratica sportiva, nonché con parcheggi nella misura minima di 0,3 mq/mq di Sp. E' prescritta la sistemazione dei parcheggi secondo le modalità di cui al successivo art. 53. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82 delle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 53 Attrezzature di interesse comune.**

- 53.1 Sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.
- 53.2 Per le nuove costruzioni, in caso di realizzazione da parte di privati valgono i seguenti indici:  
- Ut = 0,3 mq/mq (0,9 mc./mq)  
- Dc = 4 m.;  
- Df = 10m;
- 53.3 E' prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde, nonché con parcheggi nella misura di 0,44 mq/mq di Sp. Sistemazione dei parcheggi secondo le modalità di cui all'art. 56. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82 del Titolo IV delle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 54 Aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport.**

- 54.1 Sono destinate al gioco e allo sport attivo, all'aperto o in ambienti coperti, ed alle attività ad esso complementari;
- 54.2 E' consentita la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse (sale riunioni, depositi, spogliatoi, bar, locali per guardiania e manutenzione, foresteria sportiva) per i quali, in caso di realizzazione da parte di privati, valgono i seguenti indici:  
- Ut = 0.15 mq/mq (0,45 mc./mq.)  
- Hmax = 10 m., o pari all'esistente  
- Dc = 5m.  
- Df = 10m.  
- Cf = 0,6  
Nel caso di realizzazione da parte di privati, la convenzione dovrà prevedere anche i prezzi per l'uso della foresteria.
- 54.3 E' prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, secondo le modalità di cui al successivo punto almeno nella misura di 0,024 mq/mq e la sistemazione a verde della restante superficie scoperta, utilizzando specie arboree e/o arbustive scelte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82 del Titolo IV delle presenti N.T.S.A..
- 54.4 Nell'area della Batteria A. Emo e del Forte di Malamocco di cui ai numeri 4 e 6 dell'art. 73.2 del successivo titolo IV, la realizzazione di locali per foresteria sportiva, dovrà essere prevista utilizzando prioritariamente i volumi esistenti.

#### **Art. 55 Parchi pubblici.**

- 55.1 Sono destinati all'uso diretto da parte del pubblico ed al gioco dei bambini.

- 55.2** E' prescritta la sistemazione esclusivamente a verde alberato, prati e specchi d'acqua, con percorsi interni esclusivamente pedonali, con la sola eccezione di: parcheggi a raso, prescritti nella misura minima di 0,024 mq/mq, sistemati secondo le modalità di cui al successivo art. 56;  
manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco, per i quali valgono i seguenti indici:  
- Hmax = 4 m.;  
- Ut = 0,004 mq/mq.(0,012mc./mq.)

**Art. 56 Parcheggi a raso:**

- 56.1** E' prescritta la sistemazione con almeno un albero di alto fusto ogni 80 mq. di superficie e con alberi e siepi lungo il perimetro; almeno 24 % della superficie attrezzata per il parcheggio dei cicli; pavimentazione con materiali non impermeabili. Per la scelta delle specie arboree vale quanto disposto dall'art. 82, Titolo IV° delle presenti N.T.S.A..
- 56.2** Oltre che nelle aree appositamente individuate, possono essere realizzati lungo le strade di servizio, purché in sedi appositamente predisposte all'esterno della carreggiata. In tal caso non valgono le precedenti prescrizioni relative al numero minimo di alberi ed alla perimetrazione con siepi.

**Art. 56 bis Parcheggio multipiano esistente**

- 56bis.1** Per il parcheggio multipiano valgono i seguenti indici;  
- Cf = 60%  
- Ds = 12 m. rispetto alla viabilità principale individuata nella Tavola B7;  
- Ds = 4 rispetto alla viabilità secondaria.
- 56bis.2** E' prescritta la sistemazione a verde di una quota non inferiore al 40 % della superficie scoperta di pertinenza.
- 56bis.3** E' consentita la destinazione a stazioni di rifornimento ed officine per la manutenzione dei veicoli di una quota non superiore al 20 % della Sp.
- 56bis.4** E' consentita la destinazione a pubblici esercizi e attività commerciali di una quota non superiore al 33% della superficie di calpestio dell'ultimo piano utile, a condizione che la rimanente superficie venga sistemata a terrazza o giardino pensile.

**CAPO III - Zone per attività produttive**

**Art. 57 Zone per insediamenti produttivi.**

- 57.1** Sono individuate come "D" nella Tavola B1. Ne fanno parte: la zona D di espansione, costituita dal PIP delle Terre Perse, e la zona D di completamento, costituita da altri insediamenti di modeste dimensioni.
- 57.2** Per il PIP delle Terre Perse, vigente, sono fatti salvi i vincoli e le prescrizioni in essere.
- 57.3** Per le altre zone valgono le seguenti prescrizioni:  
- destinazioni d'uso:  
attività produttive (categoria B, art. 8 N.T.G.A.);  
- sistemazione degli spazi scoperti:  
piantumazione del fronte stradale con arbusti potati a siepe e/o alberi di alto fusto, scelti tra le "specie tradizionalmente presenti" elencate nell'art. 82 del Titolo IV° delle presenti N.T.S.A., in aderenza ad eventuali recinzioni.  
- Indici urbanistici:  
- Uf = 0,8 mq/mq. (2,4 mc./mq.)  
- Hmax = 7 m.  
- Ds = 7 m .  
- Dc = 5 m.  
- Cf = 50%

- 57.4** Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto degli indici e della destinazione d'uso di zona. Gli ampliamenti necessari per adeguare gli impianti a norme igieniche o di sicurezza vigenti possono comportare un aumento della Cf fino ad un massimo del 10 % rispetto all'indice di zona.
- 57.5** Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici:  
Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.
- 57.6** Le aree per parcheggio, nella misura stabilita dalle leggi vigenti, debbono essere prioritariamente reperite mediante cessione o asservimento all'uso pubblico della superficie corrispondente; solo ove ciò risultasse impraticabile sarà consentito il pagamento del costo della loro realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 58 Zone agricole.**

- 58.1** Sono le Z.T.O. "E" e consistono in pochi appezzamenti di limitate dimensioni, per lo più inferiori all'ettaro. Vi sopravvive, in porzioni limitate, l'antico paesaggio di orti. Le indagini agronomiche portano a classificare tutta la superficie agraria dell'Isola nella sottozona E2.
- 58.2** In considerazione delle piccolissime dimensioni degli appezzamenti, e dell'inclusione di quelli di dimensioni maggiori entro l'area identificata come "ambiente ad orti tradizionali lagunari" dalle tavole B2, le regole di intervento sono le seguenti:
- destinazioni d'uso:
    - agricoltura (categoria G, art. 8 N.T.G.A.) con i limiti di cui alla vigente legislazione speciale;
    - residenza (sottocategoria A1, art. 8 N.T.G.A.).
  - sistemazione degli spazi scoperti:
    - è prescritta la conservazione degli alberi d'alto fusto o il loro ripristino, anche in sede diversa all'interno del fondo, in caso di morte per cause naturali;
  - edifici esistenti:
    - sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 7 N.T.G.A. nei limiti fissati dagli articoli 4 e 7 della L.R. 24/85; gli ampliamenti sono consentiti fino a Sp = 270 mq. (800 mc.), elevata a Sp = 400 mq. (1200 mc.) assoggettando a vincolo ventennale ad uso agrituristico la Sp eccedente 270 mq.;
  - ampliamenti: è prescritto l'utilizzo prioritario dell'eventuale parte rustica contigua all'edificio sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;
- 58.3** La nuova edificazione é limitata a:
- annessi rustici, in adiacenza ad edifici esistenti, nella misura di Sp = 0, 04 volte la superficie del fondo rustico;
  - fisse nel limite di Sc = 0,4 volte la superficie del fondo rustico.
- 58.4** Le serre mobili non possono superare l'altezza di m. 3,4 al colmo. La loro costruzione non è soggetta a concessione ed è consentita nei limiti del 70 % della superficie del fondo rustico.

#### **Art. 59 Alberghi.**

- 59.1** Sono individuati nella Tavola B6 ed elencati nell'Allegato B6.
- 59.2** Destinazione d'uso: strutture ricettive; residenza, fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme speciali regionali.
- 59.3** Sistemazione degli spazi scoperti secondo quanto disposto dal precedente art. 47 per le zone residenziali.

#### **Art. 59 bis Spazi per il tempo libero organizzato**

- 59bis.1** Sono individuati nella tavole B3 delle destinazioni d'uso.
- 59bis.2** In tali aree é consentibile l'installazione di attrezzature ricettive all'area aperta con l'esclusione di villaggi turistici. Gli interventi sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.

**59bis.3** In tali aree devono essere rigorosamente conservate le alberature esistenti e gli spazi liberi dovranno essere sistemati con piantumazioni adatte all'ambiente.

#### **CAPO IV - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

##### **Art. 60 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.**

**60.1** La "zona F" individuata nella tavole B1, comprende parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale pubblico locale, urbano o territoriale.

**60.2** Gli interventi edilizi nella "zona F", si attuano di norma ai sensi degli articoli 81 e 83 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 e successive modifiche ed integrazioni e dei commi 4 e 5 dell'articolo 77 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

**60.3** Per gli edifici ad uso residenziale, esistenti all'interno della "zona F" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**60.4** La "zona F" comprende le seguenti destinazioni, come individuate nelle tavole B3 delle destinazioni d'uso

- Impianti speciali (cimiteri, deposito AMAV, depuratore);
- Attrezzature comuni di livello territoriale (sanitarie e ospedaliere, istruzione superiore e dell'obbligo, culturali);
- Zone per il tempo libero (parchi territoriali, arenili e murazzi).

Per gli interventi edilizi all'interno della "zona F" diversi da quelli precisamente disciplinati dai successivi articoli 61, 62, 63, 64, 65 valgono i seguenti indici:

-  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

-  $H_{\text{max}} = 15,00 \text{ m.}$

- Distanze = D.M. 1444/1968

Qualora gli interventi non siano realizzati direttamente dal Comune o da ente pubblico competente possono essere realizzati da parte dei privati secondo le prescrizioni di cui all' articolo 3 delle N.T.G.A..

##### **Art. 61 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.**

**61.1** Cimiteri.

**61.1.1** All'interno dell'area cimiteriale sono consentiti tutti i manufatti strettamente connessi alla specifica funzione. La sistemazione degli spazi scoperti può utilizzare, oltre alle specie arboree ed arbustive prescritte dall'art. 82, Titolo IV° delle presenti N.T.S.A., anche quelle tradizionali dei cimiteri come i cipressi.

**61.2** Altri impianti speciali.

**61.2.1** E' consentito l'ampliamento dei manufatti esistenti fino al 10% della Sp esistente, senza modifica dell'altezza, per esigenze di adeguamento tecnologico e funzionale. Ai fini del computo della Sp vale quanto specificato dal comma 4.3. N.T.G.A. per gli organismi edilizi a destinazione produttiva.

**61.2bis** Cimitero di Malamocco ampliamento

**61.2bis.1** L'ampliamento si inserisce in un'area di particolare interesse ambientale e pertanto l'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui ai successivi punti del medesimo comma.

**61.2bis.2** Nella costruzione del muro di contenimento dei campi inumatori perimetrale dell'ampliamento non è consentita la fondazione continua.

**61.2bis.3** Nella formazione dei campi inumatori sopraelevati il riporto di terreno, dovuto a prescrizioni tecniche, dovrà avere caratteristiche di permeabilità.

**61.2bis.4** Non venga interessato da attività di cantiere il canale di scolo della peschiera attigua, che deve essere mantenuta nell'attuale assetto e

conformazione, salvo interventi di manutenzione, senza interessare in nessun modo le rive della stessa.

- 61.2bis.5** L'edificazione del muro di recinzione può avvenire alla distanza minima di mt. 2 dall'unghia superiore dell'argine interno, fatte salve le norme di legge.
- 61.2bis.6** L'intervento deve armonizzarsi in quanto a materiali costruttivi e di arredo al cimitero esistente e al contesto ambientale d'intorno. L'altezza massima consentita per i manufatti è di mt. 4 dalla quota esistente all'interno dell'attuale cimitero, sempre armonizzandosi ai manufatti esistenti di particolare pregio.
- 61.2bis.7** L'intervento di ampliamento è subordinato al contestuale abbattimento della muratura di recinzione costruita successivamente ad est del cimitero storico esistente.
- 61.2bis.8** Il materiale di risulta dell'abbattimento va smaltito in discarica autorizzata e il terreno sgombrato va riportato alla quota dei terreni d'intorno che costituiscono l'impianto ambientale prevalente.
- 61.2bis.9** Per l'area a parcheggio di servizio al cimitero è fatto obbligo di:
1. mantenere sul lato nord lungo la recinzione (indicata) il filare di alberi esistente;
  2. destinare la parte sud dell'area a verde di servizio al parcheggio stesso per la sosta delle persone all'ombra, mantenendo la medesima destinazione d'uso;
  3. mantenere il filare di cannucciato palustre nel lato ovest garantendo l'permeabilità del terreno e il grado di umidità necessaria al suo sostentamento;
  4. mantenere la vegetazione arbustiva a macchia lungo il muro ovest del cimitero;
  5. realizzare il fondo del parcheggio con sistemi che consentano la massima permeabilità del fondo stesso, fatte salve norme e regolamenti specifici o salvaguardia di particolari categorie di utenti;

**61.3** Fasce di rispetto degli impianti speciali.

- 61.3.1** Entro la fascia di rispetto degli impianti di depurazione, la cui ampiezza è definita dalle presenti N.T.S.A. in m. 100 dal confine dell'area, è consentita la sistemazione a verde e l'utilizzo ad orti. al fine di mitigare l'impatto visivo del depuratore esistente a sud di Malamocco è da prevedere una schermatura dell'impianto in tutti i quattro lati con una barriera viva di sempreverdi tradizioni all'interno e di essenze originarie all'esterno.
- Entro la fascia di rispetto cimiteriale, è consentita, in aggiunta a quanto consentito per le fasce di rispetto degli impianti di depurazione, la realizzazione di chioschi, costituiti da strutture amovibili, per la rivendita dei fiori. La fascia di rispetto dei cimiteri è di metri 200 fatte salve le eventuali riduzioni regolarmente decretate.
- Per le attività attualmente presenti entro la fascia di rispetto cimiteriale è prescritto il trasferimento in zona residenziale, qualora rivestano le caratteristiche di attività complementari alla residenza ai sensi dell'art. 8 N.T.G.A., o altrimenti in zona per attività produttive. Nelle more del trasferimento è consentita solo la manutenzione, ordinaria o straordinaria, degli edifici esistenti.
- Le capacità edificatorie espresse dalle aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

**Art. 62 Attrezzature comuni di livello territoriale.**

- 62.1** Comprendono gli istituti per l'istruzione superiore all'obbligo, il Palazzo del Cinema, il Casinò e l'Ospedale al mare.



- 62.1.1** L'Ospedale al Mare è normato dalla scheda P.A.7 di cui all'allegato A/10 per quanto riguarda l'area in cui è ammessa la riconversione funzionale. Per la restante parte dell'area ospedaliera e per le aree destinate all'istruzione superiore valgono le seguenti prescrizioni del successivo comma 64.2.
- 62.2** Nel caso di demolizione con ricostruzione da parte di privati valgono i seguenti indici:  
 - Ds = m. 3  
 - Dc = m. 5  
 - Sc e H non superiori a quelle preesistenti.
- 62.3** Per la parte dell'ospedale al mare che mantiene la destinazione sanitaria, la Sc può essere aumentata fino al 10% per adeguamento funzionale.
- 62.4** E' prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde, nonché con parcheggi nella misura minima di 0,44 mq/mq di Sp. E' prescritta la sistemazione di una quota non inferiore al 40% della superficie scoperta di pertinenza.. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82 del Titolo IV delle presenti N.T.S.A..

### **Art. 63 Parchi territoriali.**

- 63.1** La zona a parco territoriale si articola nei due parchi, degli Alberoni e di S. Nicolò, cui si aggiunge un'area intermedia. Le tre aree sono individuate nella Tavola B2 e Tavola B6.
- 63.2** Il Parco Territoriale degli Alberoni comprende le seguenti sottozone:  
 - campo da golf, individuato come tale nelle Tavola B3;  
 - forti degli Alberoni e Rocchetta, individuati nella Tavola B4;  
 - le zone 2.1. "di urbanizzazione controllata", 2.2.1. e 2.4. "di riserva orientata", 2.2.2. "di riserva integrale" e 2.4.2. "di balneazione controllata", individuate nella Tavola B2 .
- 63.2.1** Per tutta la zona del Parco verrà redatto un Piano ambientale ai sensi dell'art. 9 e 27 della L.R. 40/84, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 75 del Titolo IV° delle presenti N.T.S.A.. Nelle more, valgono le seguenti prescrizioni:
- 63.2.2** Nell'area destinata a campo da golf, finché permane l'uso in atto è consentita la sistemazione degli spazi scoperti secondo le esigenze della pratica sportiva e, sugli edifici esistenti, tutti gli interventi di cui all'art. 7 N.T.G.A. nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:  
 - Hmax = 7 m;  
 - Ut = 0,02 mq/mq; (0,06 mc./mq)  
 - conservazione o il ripristino morfologico dei terrapieni del forte degli Alberoni.
- 63.2.3** In caso di cessazione dell'uso in atto, la destinazione d'uso è a parco territoriale.
- 63.2.4** Per i forti, sono consentiti gli usi e gli interventi di cui all'art. 73 del successivo Titolo IV° N.T.S.A..
- 63.2.5** Nella zona di urbanizzazione controllata è consentito il trasferimento del maneggio, oggi nell'area destinata a terminal è normata dalla scheda P.U.1, con la realizzazione di un manufatto di altezza uguale e Sc superiore del 20 % rispetto a quelle del manufatto oggi esistente.
- 63.2.6** Per le zone "di riserva integrale", "di riserva orientata" e "di balneazione controllata" valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli artt. 75, 77 e 78 del Titolo IV delle presenti N.T.S.A..
- 63.2.7** Nella zona di urbanizzazione controllata è consentita la realizzazione di piste ciclabili e per mountain-bike, manufatti per l'uso del parco (aree per pic-nic, per il gioco e l'esercizio fisico all'aperto, servizi igienici, cabine per gli impianti tecnologici, ripostigli per gli attrezzi da giardino), nel rispetto dei seguenti parametri riferiti all'intera superficie delle zone 2.2.1 e 2.4.:  
 - Hmax = 4 m;  
 - Ut = 0,02 mq/mq; (0,06 mc./mq)

- 63.3** Il Parco Territoriale di S. Nicolò comprende le seguenti sottozone:  
- i forti Ridotto e S. Nicolò, individuati nella tavola B4;  
- le zone: 5.1.2 e 5.1.3 "di riserva orientata", 4.2 "di urbanizzazione controllata", individuate nella Tavola B2 ;
- 63.3.1** Per tutta la zona del Parco verrà redatto un Piano ambientale ai sensi dell'art. 9 e 27 della L.R. 40/84, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 75 del Titolo IV° delle presenti N.T.S.A.. Nelle more, valgono le prescrizioni del seguente punto 63.3.3.
- 63.3.2** Per i forti, sono consentiti gli usi e gli interventi di cui all'art. 75 del successivo Titolo IV° delle N.T.S.A..
- 63.3.3** Per le zone "di riserva orientata" valgono le prescrizioni di cui all'art. 77 del Titolo IV° delle presenti N.T.S.A..
- 63.3.4** Nella zona di urbanizzazione controllata è consentita la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, manufatti per l'uso del parco (aree per pic-nic, per il gioco e l'esercizio fisico all'aperto, servizi igienici, cabine per gli impianti tecnologici, ripostigli per gli attrezzi da giardino), limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), parcheggi a raso per una superficie massima di 800 mq. sistemati come prescritto dal precedente art. 56.
- 63.3.5** Nell'area destinata a Parco Territoriale ricadente nella zona di "urbanizzazione controllata" costituita dai numeri 3.3.1 a 3.3.4, valgono le prescrizioni di cui al punto 63.2.7.
- 63.3.6** Nell'area destinata a Parco Territoriale è consentita l'installazione di manufatti per "ricovero animali"; gli interventi vengono regolamentati dagli articoli corrispondenti agli ambiti di appartenenza delle zone interessate.
- 63.3.7** E' fatto salvo, fino all'attuazione della prevista destinazione a "Parco territoriale", l'uso agricolo del suolo.

#### **Art. 64 Darsene.**

- 64.1** Sono individuate nella Tavola B3.
- 64.2** Negli spazi acquei, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di beni demaniali, è consentita la costruzione di dighe di contenimento e frangiflutti, nonché l'installazione di paline, bricole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali e con morfologie compatibili con l'ambiente lagunare.
- 64.3** Per gli spazi scoperti a terra è prescritta la sistemazione a prato o con materiale permeabile.
- 64.4** E' consentita la realizzazione di strutture di supporto all'attività nautica (alaggio e varo; rimessaggio e manutenzione, custodia) prioritariamente mediante il recupero di edifici esistenti o con nuove costruzioni nei seguenti limiti:  
- Hmax = 7 m.;  
- Ct = 0,1. (riferito alla somma della superficie d'acqua e di terra)
- 64.5** La realizzazione di darsene comporta il reperimento e la sistemazione previa formazione di progetto unitario e secondo le modalità di cui al precedente articolo 56, di un numero di posti macchina pari alla metà dei posti barca previsti.

#### **Art. 65 Arenili e murazzi.**

- 65.1** L'arenile comprende le zone individuate come "litorale sabbioso" e "litorale sabbioso con uso balneare" nella Tavola B2, all'interno delle quali sono individuate alcune "zone di balneazione controllata"; la Tavola B2 individua -come "manufatti singolari"- i murazzi insieme alle relative "scarpate".
- 65.2** Ovunque sono ammesse le opere di consolidamento e difesa idraulica.
- 65.3** Per le "zone di balneazione controllata" vale quanto prescritto dall'art. 78 del Titolo IV° delle presenti N.T.S.A..
- 65.4** Nelle altre zone è consentita l'installazione di capanne mobili.

- 65.5** Per le strutture fisse valgono i seguenti indici:  
 -  $H_{max} = 7 \text{ m.}$ ;  
 -  $U_t = 0,01 \text{ mq/mq. (0,03 mc./mq.)}$
- 65.6** Lungo i murazzi e nella relativa fascia di rispetto della profondità di m 40, misurati dal bordo verso terra del percorso pedonale-ciclabile, è vietata ogni edificazione.
- 65.7** E' consentita la sistemazione della sommità della scarpata come percorso pedonale o ciclabile, attrezzandola con opere di dissuasione contro l'uso di veicoli a motore.

## **Capo V - Viabilità e mobilità**

### **Art. 66 Viabilità**

- 66.0** Per tutti i percorsi carrabili e pedonali dell'isola valgono le prescrizioni di cui agli artt. 44 e 45 ed alla scheda 25 del Titolo II delle presenti N.T.S.A.
- 66.1** La Tavola B7 distingue la viabilità principale da quella secondaria ed individua gli altri elementi del sistema della mobilità anche ai fini del Piano Urbano del Traffico. Sia la viabilità esistente sia quella di progetto costituiscono vincolo per gli interventi edilizi nel determinare la distanza dal ciglio e dall'asse stradale.
- 66.2** Lungo la viabilità, principale o secondaria, è consentita l'installazione di stazioni di servizio per il rifornimento di carburante.
- 66.3** I percorsi ciclabili, individuati dalla Tavola B7, dovranno essere attrezzati con opere di dissuasione contro l'uso di veicoli motorizzati.
- 66.4** La zona pedonale, individuata dalla Tavola B7, dovrà essere pavimentata con materiali almeno parzialmente permeabili e corredata di un arredo che favorisca la sosta delle persone.
- 66.5** L'alberatura stradale deve essere mantenuta, reintegrandola, ove necessario, con individui della stessa specie.
- 66.6** Per le aree individuate come "arredo stradale" nella Tavola B3 è prescritta la sistemazione a verde. Nel caso di nuovo impianto di specie arboree od arbustive, queste dovranno essere scelte tra le "specie originarie del litorale" o le "specie tradizionalmente presenti", elencate nell'art. 82 del Titolo IV° delle presenti norme.
- 66.7** I percorsi pedonali in area di pregio ambientale devono rispettare integralmente con opportune soluzioni, le caratteristiche ambientali delle stesse.

### **Art. 67 Aeroporto.**

- 67.1** Nell'area individuata come "Aeroporto" nella Tavola B3 sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti, per adeguamento tecnologico e funzionale, in relazione alla destinazione d'uso in atto, entro i seguenti limiti:  
 -  $H_{max}$  pari all' $H$  esistente;  
 -  $C_t$  incrementato del 10% rispetto all'esistente.
- 67.2** E' consentito altresì l'adeguamento tecnologico della pista d'atterraggio.
- 67.3** Qualora i piani di ristrutturazione dell'aeroporto prevedessero la dismissione dell'area individuata come "possibile riconversione funzionale" nella tavola B3, tale area verrà accorpata al Parco Territoriale di S. Nicolò.

### **Art. 68 Percorsi acquei.**

- 68.1** Per tutti i percorsi acquei interni all'Isola valgono le prescrizioni di cui all'art. 45 e alla scheda 26 del Titolo II° delle presenti N.T.S.A..
- 68.2** In prossimità degli "approdi acquei" individuati nella Tavola B3 è consentita la realizzazione di fabbricati atti ad ospitare le funzioni di supporto (biglietterie, servizi igienici) nei seguenti limiti:  
 $H_{max} = 4 \text{ m.}$ ;  $S_c = 20 \text{ mq.}$
- 68.3** Allo spostamento e all'allestimento temporaneo di nuovi approdi acquei si applicano le norme di cui all'art. 16 N.T.G.A.

## **CAPO VI - Ambiti soggetti a piani attuativi**

### **Art. 69 Individuazione.**

- 69.1** La Tavola B1 individua gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo o di un progetto unitario, secondo le modalità di cui all'art. 10 delle N.T.G.A.
- 69.2** L'Allegato B10 contiene, per ciascuno dei suddetti ambiti, una scheda che specifica la natura dello strumento, il tipo di soggetto -pubblico o privato- abilitato all'iniziativa, i parametri edilizi, le destinazioni d'uso e le altre prescrizioni alle quali lo strumento urbanistico è tenuto ad uniformarsi.

### **Art. 70 Ambiti soggetti a Piano di recupero.**

- 70.1** Gli ambiti P.A. 6 "Area Sorlini", P.A. 7 "Ospedale al Mare", P.A.8 "Area Bassanello", sottoposti a Piano di Recupero, sono dichiarati zona di degrado ai sensi dell'art. 27 legge 457/78.

### **Art. 71 Ambiti soggetti a progetto unitario.**

- 71.1** Negli ambiti individuati nella Tavola B1 con al sigla P.U. da 1 a 10, gli interventi di trasformazione fisica e/o funzionale non comportanti demolizione e ricostruzione sono subordinati alla redazione di un progetto unitario, ai sensi dell'art. 10 N.T.G.A..
- 71.2** L'Allegato 10 contiene, per ciascuno dei suddetti ambiti, una scheda che specifica la natura dell'intervento, i parametri edilizi, le destinazioni d'uso e le altre prescrizioni alle quali lo strumento urbanistico è tenuto ad uniformarsi.
- 71.3** Gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione promossi da soggetti privati sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata. Su istanza della proprietà, il Comune provvederà a dichiarare l'area zona di degrado ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.

## TITOLO IV - Beni ambientali

### CAPO I - Norme generali di tutela

#### Art. 72 Finalità.

**72.1** Le caratteristiche naturali e gli utilizzi umani tradizionali hanno portato il Lido ad un elevato grado di diversificazione ambientale. Ciò richiede necessariamente, nella pianificazione, un'articolazione accurata, che definisca criteri di tutela e di utilizzo differenziati a seconda delle caratteristiche e dell'importanza dei diversi siti, della loro rappresentatività ai fini della conservazione delle situazioni originarie o tradizionali, e dei diversi livelli di rischio cui i siti stessi sono sottoposti.

**72.2** Le norme e gli interventi necessari per la tutela dell'ambiente travalicano quelle che la legislazione vigente individua come competenza del Piano regolatore generale e degli strumenti urbanistici attuativi. Sarà dunque necessario procedere alla redazione di Piani ambientali per la progettazione dei Parchi e Riserve di interesse locale, ai sensi dell'artt. 9 e 27 della L.R. 40/84. Il presente Titolo IV delle N.T.S.A. contiene, con riferimento all'intera isola del Lido o più precisamente a singole zone, sia prescrizioni urbanistiche immediatamente efficaci sia indirizzi che si applicano alla successiva pianificazione ambientale.

**72.3** In analogia con le usuali indicazioni riferite alle zonizzazioni delle aree protette, i livelli ed i tipi di tutela per le aree pregiate del Lido possono essere ricondotti alla seguente articolazione per zone, così come individuate nella Tavola B2: A-zone a riserva integrale; B-zone a riserva orientata; C-zone di balneazione controllata; D-zone a riserva speciale; E-zone a gestione particolare; F-zone di urbanizzazione controllata; al fine di una loro migliore individuazione gli ambiti che compongono le diverse zone sono individuati, sia nella Tavola B2 che nel testo delle presenti norme, con codice numerico.

**72.4** La diversificazione dei valori ambientali individuata dal Piano attraverso tali zone comporta la definizione di una serie di norme generali, comuni a tutte le zone, ricomprese nel presente Capo nonché la definizione di speciali norme di zona, ricomprese nel successivo Capo secondo.

#### Art. 73 Disposizioni estese a tutta l'Isola del Lido.

**73.1** Nella progettazione degli interventi relativi alle aree con destinazione a Parco Territoriale, arenili e Murazzi, individuate nella tavola B3 devono essere evidenziati ed eventualmente ripristinati i segni dei valori storici quali forti, murazzi, fossati, risorgive, ecc., e devono essere recuperate e riproposte nei modi possibili le forme tradizionali, ove preesistenti, di utilizzo e gestione produttiva delle aree.

**73.2** Per i forti, individuati nella Tavola B2, valgono le seguenti destinazioni d'uso:

n.	nome	vincolo	uso in atto	destinazione di P.R.G.
1	Forte Ridotto		nessuno	servizi parco territoriale
2	Forte S. Nicolò	tracce antico muro	militare	servizi parco territoriale
3	Forte Quattro Fontane	sotto il Casinò	nessuno	nessuno
4	Batteria A. Emo		nessuno	servizi impianti sportivi
5	Batteria Terre Perse		concessione a privati	attrezzature interesse comune
6	Forte di Malamocco	legge 1089/39	nessuno	servizi impianti sportivi
7	Forte Alberoni	legge 1089/39	golf club	servizi parco territoriale

8	Batteria Rocchetta		concessione a privati	servizi parco territoriale
---	--------------------	--	-----------------------	----------------------------

**73.3** Gli interventi consentiti sono la manutenzione, il risanamento conservativo, il ripristino morfologico e tipologico, l'ampliamento fino al 10% della Sp esistente, con l'introduzione delle modifiche, anche alle aperture e al paramento esterno, strettamente necessarie all'adeguamento alle destinazioni d'uso ammesse.

**73.3.1** Sui resti o tracce di mura dell'antico Forte di S. Nicolò, di cui al punto 2 del precedente comma 75.2, esterni all'area aeroportuale, sono consentiti solamente interventi di restauro e ripristino.

**73.4** Indirizzi per la pianificazione ambientale.

**73.4.1** Le discariche diffuse, inclusi i materiali sparsi di maggior ingombro, dovranno essere individuati; dovranno inoltre essere descritte le modalità per la loro rimozione che dovrà avvenire preventivamente all'inizio di qualsiasi attività edificatoria o di trasformazione urbanistica concessionabile o autorizzabile in base alle previsioni del Piano.

**73.4.2** Finché il Comune non provvederà al completo adeguamento é comunque vietato ogni intervento di alterazione della morfologia delle peschiere di terra esistenti.

#### **Art. 74 Divieti.**

**74.1** Nelle aree di pregio ambientale, ad eccezione delle zona E a gestione particolare ed F di urbanizzazione controllata, non saranno ammessi l'apertura di nuove strade, l'ampliamento e l'asfaltatura (ove non preesistente) di quelle esistenti, e la realizzazione di nuove costruzioni, se non in funzione di obiettivi di tutela e di educazione ambientale, fatta eccezione per quelle previste dai Piani ambientali.

**74.2** Indirizzi per la pianificazione ambientale.

**74.2.1** In tutte le aree di pregio ambientale non sarà ammessa l'introduzione di alcuna specie vegetale estranea all'ambiente originario o, per le aree orticole, all'ambiente tradizionale, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 82.

#### **Art. 75 Piani ambientali.**

**75.1** Le aree di pregio ambientale, di cui alle Tavv. B2 di progetto saranno assoggettate a Piani ambientali secondo i seguenti accorpamenti:

- Alberoni (aree da 2.1 a 2.7);
- Sistema degli orti (aree da 3.1 a 3.3);
- S. Nicolò (aree da 5.1 a 5.3);
- Sistema del verde (aree 2.1, da 3.3.1 a 3.3.4, 5.2).

**75.2** Indirizzi per la pianificazione ambientale:

**75.2.1** Nell'ambito dei Piani ambientali ai sensi degli artt. 9 e 27 della L.R. 40/84, di cui al comma precedente, 75.1, saranno previste specifiche prescrizioni, corredate da necessarie disposizioni applicative, sistemi di incentivazione, modalità di controllo, relative:

**75.2.1.1** In via generale:

- a)** al divieto di caccia, di asportazione e danneggiamento degli elementi naturali di qualsiasi tipo, di modificazione dell'assetto geomorfologico, di modificazione del paesaggio tradizionale fatta eccezione per gli interventi scientificamente progettati e finalizzati al ripristino degli originari ecotopi o biotopi e degli usi tradizionali del territorio ove preesistenti. In particolare saranno ammessi e favoriti gli interventi di orientamento dell'evoluzione vegetazionale

e faunistica volti al ripristino dell'originaria biodiversità in conformità alle successioni ecologiche peculiari del luogo;

**b)** al divieto di introduzione di qualsiasi specie animale e vegetale estranea all'ambiente originario o, per le aree orticole, all'ambiente tradizionale;

**c)** alla fruizione articolata nello spazio e nel tempo tale da garantire la compatibilità con le attività e le presenze umane; a tal fine sarà regolamentata, ove necessario, la percorribilità in riferimento ai luoghi, alle modalità e alle tipologie dei percorsi;

**d)** alla regolamentazione di fertilizzazioni, trattamenti antiparassitari e più in generale all'utilizzo di prodotti chimici e sostanze nocive che dovranno avvenire in forme compatibili con la tutela dei valori naturalistico-ambientali dell'area. A tale scopo dovrà essere predisposto e diffuso uno specifico prontuario articolato in ragione delle necessità e delle compatibilità legate alle diversità dei luoghi.

#### **75.2.1.2** Per le **aree** ad orti:

**a)** alla individuazione e definizione di tipi e metodi di coltivazione caratterizzanti gli orti del Lido acquisendo, recuperando e divulgando le conoscenze tecniche e storiche;

**b)** all'incentivazione di forme di agricoltura biologica o comunque ecocompatibile;

**c)** alla definizione ed attuazione, in relazione alle precedenti lett. a e b, di certificazioni di qualità e provenienza dei prodotti locali;

**d)** all'incentivazione del ripristino della funzionalità idraulica interna del sistema dei ghebi in primario riferimento alla sua configurazione originaria e dei rapporti tra questo e la laguna;

**e)** alla definizione di idonee tipologie costruttive e di materiali ammessi per le recinzioni e le strutture minori, anche temporanee, con divieto di realizzazione di strutture anomale ed eliminazione di quelle attuate con materiali impropri o dequalificanti;

**f)** all'incentivazione dell'accorpamento delle proprietà al fine di garantire la massima unitarietà progettuale e gestionale in conformità con gli obiettivi di insieme;

**g)** all'incentivazione dell'agricoltura sociale in forme coordinate, in coerenza con tipi e metodi di cui alle precedenti lett. a e b;

**h)** alla definizione di sistemi di incentivazione ai privati per l'attuazione degli interventi indicati e delle relative forme di sostegno;

**i)** alla previsione di idonei accessi dalla laguna per le visite, la fruizione agrituristica ed il commercio dei prodotti agricoli locali, attraverso la previsione di attracchi realizzati con sistemi e materiali tradizionali;

**l)** alla previsione, nelle zone di mare prospicienti le aziende agrituristiche, di piccole strutture galleggianti temporanee per la balneazione fatte salve le competenze di natura urbanistica.

#### **75.2.1.3** Per le **singolarità** decentrate:

**a)** alla garanzia di tutela, anche mediante specifici interventi, dei valori naturalistici in un quadro raccordato con le condizioni di contorno;

**b)** alla previsione di corridoi ecologici e di fruibilità finalizzati alla connessione con il sistema complessivo delle aree protette.

- 75.2.1.4** Per le aree evolutesi in ambienti alofili di pregio naturalistico (siti 3.2.1. e 3.2.2.):  
**a)** alla definizione degli usi compatibili prevedendo in particolare i possibili ripristini di uso orticolo, i possibili interventi di miglioramento floro-faunistico (anche per l'ambiente acqueo), la percorribilità, la fruibilità ad uso didattico e scientifico.
- 75.2.1.5** **Antecedentemente** alla formazione dei Piani ambientali ai sensi degli artt. 9 e 27 della L.R. 40/84, si applicano le "misure temporanee di salvaguardia" di cui all' art. 6 della medesima L.R. 40/84.

## CAPO II - Norme speciali di zona

### Art. 76 Zone A di riserva integrale.

- 76.1** Rientrano in tali zone le aree che, per l'eccezionalità dei valori naturalistici presenti ed il rischio cui questi sono soggetti, richiedono massima tutela e non possono sopportare una presenza umana se non limitatissima; tali zone sono rappresentate dal sistema di dune con vegetazione originaria agli Alberoni (2.5.1) e dalle pozze di sifonamento a ridosso della diga nell'area retrostante i campi di golf (2.2.2).
- 76.2** Per tali zone sono ammessi:  
 - i soli interventi di rimozione scientificamente definita e controllata dalle anomalie di origine antropica;  
 - la fruizione e il transito solo a scopo scientifico autorizzato. A tale fine le aree dovranno essere protette fisicamente, anche mediante recinzione e/o apposita segnaletica;
- 76.3** Nel sistema di dune vanno salvaguardate e/o ripristinate le connessioni spaziali e funzionali con l'arenile;
- 76.4** Per le pozze di sifonamento, eventuali opere sulla diga dovranno garantire il rispetto del sito ed il mantenimento della connessione con l'acqua marina.

### Art. 77 Zone B di riserva orientata.

- 77.1** Rientrano in tali zone le aree presentanti elevatissimo valore naturalistico, attuale ed anche potenziale, nelle quali le attività umane pregresse abbiano determinato anomalie tali da richiedere una gestione basata su interventi finalizzati al ripristino delle originarie condizioni di naturalità; rientrano anche gli arenili legati ai sistemi dunosi nei quali una fruizione umana particolarmente rispettosa e regolamentata, anche relativamente abbondante, può essere compatibile con le finalità di tutela. Tali zone sono rappresentate da: la pineta degli Alberoni e l'arenile antistante (2.4; 2.5.2a); l'area retrostante al campo di golf a ridosso della diga (2.2.1); la pineta di San Nicolò e l'arenile con dune residue tra questa e la diga (5.1.3 e 5.1.2).
- 77.2** Per tali zone sono ammessi:  
 - interventi di ripristino attraverso il restauro e, ove necessario, di ricostruzione naturalistico-ambientale, di aree rappresentative della biodiversità originaria nelle sue caratteristiche successioni, in superfici non inferiori alle superfici vitali minime al fine di garantire il futuro a tutte le biocenosi ed a tutte le specie tipiche.
- 77.2.1** Tali interventi si attuano attraverso il recupero delle aree più rappresentative delle condizioni originarie e delle riserve genetiche, anche disaggregate e degradate, e la loro riconnessione attraverso l'eliminazione degli elementi estranei (per tipo e collocazione) all'ambiente originario (inclusa in primo luogo la vegetazione arborea ed arbustiva) con interventi, ove necessario, atti anche a rimuovere le anomalie nel suolo. La progettazione e l'attuazione di tali interventi dovranno essere controllate su basi scientifiche.



- 77.3** Sono consentiti, ove necessario, interventi scientificamente progettati di ricostruzione dei profili di dune e bassure corrispondenti a quelli originari, nonché interventi attivi di ripristino dei popolamenti vegetali ed eventualmente anche animali peculiari dell'area.
- 77.4** La sistemazione dei percorsi dovrà essere tale da impedire l'accesso con mezzi motorizzati.
- 77.5** La penetrazione nelle aree è ammessa solo lungo i percorsi e negli spazi predisposti e segnalati; in particolare è vietata in modo assoluto ogni penetrazione nella fascia delle dune embrionali nei periodi di nidificazione (primavera-inizio estate), fatta eccezione per gli attraversamenti lungo i percorsi segnalati.
- 77.6** Indirizzi per la pianificazione ambientale.
- 77.6.1** Negli arenili è ammessa la frequentazione balneare, fatta eccezione per gli eventuali siti a tutela integrale, che dovranno essere riconoscibili e protetti fino alla fascia delle prime piante pioniere (esclusa). Non è ammessa la rimozione della battigia, se non per i soli elementi chiaramente artificiali (es., detriti plastici) da rimuovere esclusivamente con sistemi manuali; l'uso di attrezzature quali ombrelloni, tavolini, ecc. sarà ammesso solo nei siti opportunamente predisposti.

**Art.77 bis - Coni visuali (Delibera C.C. n. 27 del 29/06/2017)**

Nell'area interessata dal Cono visuale è vietata l'interposizione di ostacoli permanenti tra il punto di vista e il paesaggio e/o i complessi da tutelare e è possibile prevedere l'eliminazione o la mitigazione degli elementi detrattori.

Qualora l'elemento detrattore sia costituito da un manufatto edilizio che si ritiene necessario eliminare, la sua eliminazione potrà essere compensata tramite crediti edilizi o tramite la realizzazione di altro organismo edilizio, al di fuori dell'area interessata dal Cono visuale, qualora lo si ritenga coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambito in cui si colloca.

Le schede relative ai Coni visuali del Lido allegate al presente articolo individuano l'area interessata da ciascun Cono visuale.

**Art. 78 Zone C di balneazione controllata.**

- 78.1** Rientrano in tali zone i tratti di arenile contenenti elementi di interesse naturalistico, o contigui ad aree naturalisticamente pregiate, nei quali una fruizione balneare anche intensiva e fortemente attrezzata può essere integrata con forme di tutela tali da garantire rifugi estivi alle biocenosi di arenile, consentendo in tal modo la riespansione del tessuto naturalistico su aree relativamente vaste nei mesi non balneari. Tali zone, collocate alle estremità dell'isola, sono contigue con le aree degli Alberoni (2.5.2b) e di San Nicolò (5.1.1).
- 78.2** Per tali zone vanno mantenuti:
- tutti i nuclei significativi di vegetazione originaria propria delle dune in formazione. Sono ammesse deroghe solo qualora pari superfici siano destinate alla riespansione spontanea o indotta dell'ambiente naturale.
  - e lasciati all'evoluzione vegetazionale e geomorfologica spontanea, eventualmente favorita con movimenti di sabbia e piantumazione di essenze erbacee tipiche, transetti di arenile, dalla battigia compresa alle aree urbanizzate, diffusi e tali da coprirne complessivamente almeno un quarto della superficie delle aree. In tali transetti la frequentazione balneare sarà ammessa con le modalità previste al precedente art. 77 comma 77.2 -77.7).
- 78.3** In siti in cui non vi siano pregiate preesistenze di vegetazione tipica è prevista la realizzazione di aree, nella fascia della vegetazione pioniera e delle dune embrionali, fruibili quali giardini naturalistici progettati in coerenza con le caratteristiche naturali originarie. E' ammesso anche l'orientamento della vegetazione spontanea preesistente nell'ottica del giardino naturalistico,ove ciò sia connesso a fruizioni di elevato valore sociale.

- 78.4** Indirizzi per la pianificazione ambientale.
- 78.4.1** Nelle aree di balneazione intensiva, soprattutto in vicinanza dei transetti e degli arenili delle zone B di riserva orientata, vanno previsti interventi di dissuasione delle nidificazioni, da attivare con l'inizio della stagione balneare, al fine di concentrarle nei siti protetti.

#### **Art. 79 Zone D di riserva speciale.**

- 79.1** Rientrano in tali zone le aree presentanti valori particolari e non riconducibili ad assetti naturalistici originari. Sono tali in particolare le zone risultanti da un equilibrio antico tra natura ed attività umana (nel caso del Lido, l'ambiente ad orti e ghebi), con caratteristiche peculiari la cui conservazione richiede necessariamente una presenza ed un'attività umana capaci, in forme attuali e sostenibili, di dare continuità ad una cultura passata di gestione del territorio. Tali zone sono rappresentate da: aree che conservano in misura elevata l'originario assetto ed uso (3.1.1.); aree in cui l'uso è mantenuto in paesaggi modificati (2.7.; 3.1.2.; parte del sito 3.3.2., e l'orto presente nel sito 3.2.2.); aree in cui l'uso è abbandonato e l'ambiente ha assunto pregiati valori naturalistici(3.2.1.; 3.2.2.).
- 79.2** Rientrano tra zone di riserva speciale anche le singolarità decentrate, aree di primato valore naturalistico che per l'artificializzazione delle condizioni al contorno richiedono criteri gestionali particolari (2.6.).
- 79.3** Per tali zone:
- 79.3.1** gli interventi devono essere finalizzati alla riaffermazione e la riconoscibilità dell'identità dei luoghi, attraverso la tutela ed il ripristino delle peculiarità e la fruizione umana conservativa e sostenibile.
- 79.3.2** vanno individuati, valutati e descritti analiticamente i peculiari assetti ed elementi storici, geografici, paesaggistici, idraulici, floristici e faunistici che definiscono l'identità dei luoghi, la cui riaffermazione è pregiudiziale per il restauro ed il ripristino della tipicità e vanno di conseguenza impediti nuovi interventi non conformi alla loro tutela mentre dovrà essere prevista la rimozione di eventuali caratteri in contrasto con le presenti disposizioni.
- 79.3.3** va individuato e definito un sistema di percorsi, luoghi di sosta e con visivi tale da assicurare percorribilità e massima permeabilità visiva.
- 79.3.4** vanno definiti e forniti gli elementi della progettualità paesaggistica nelle aree di raccordo, con particolare riferimento alla schermatura visiva di elementi anomali quali depuratore, cimitero, costruzioni estranee al paesaggio.
- 79.4** Per le aree ad orti:
- 79.4.1** sarà vietato l'accesso ai mezzi motorizzati fatta eccezione per quelli autorizzati e per i percorsi espressamente previsti;
- 79.4.2** saranno ammessi, fatte salve le competenze di natura urbanistica, l'attività agrituristica e il commercio dei prodotti direttamente coltivati se finalizzato al ripristino delle forme colturali biologiche ed ecocompatibili;
- 79.4.3** nelle zone originariamente orticole, oggi evolutesi in ambienti alofili, sarà vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto se non strettamente finalizzato alla tutela e fruizione naturalistica delle stesse.

#### **Art. 80 Zone E a gestione particolare,**

- 80.1** Sono tali gli ampi spazi aperti alle estremità del Lido rappresentati dal campo di golf (2.3.) e dall'aeroporto (5.3.), la cui incidenza e localizzazione all'interno di aree pregiate impone un loro inserimento nella progettualità unitaria delle stesse, in misure e forme compatibili con le specificità delle loro funzioni.
- 80.2** Per tali zone:
- 80.2.1** vanno garantite la salvaguardia dei siti di riproduzione e rifugio dei popolamenti florofaunistici originari, e la salvaguardia, evidenziazione e

- valorizzazione degli elementi e dei segni storici (in primo luogo fortificazioni e loro sedimi).
- 80.2.2** va favorita l'accentuazione della naturalità con essenze tipiche nelle superfici cespugliate e boscate, e l'espansione di tali superfici nelle aree che lo consentano.
- 80.2.3** gli interventi devono rispettare l'integrità delle acque interne negli equilibri chimici, fisici e biologici, propri delle condizioni di naturalità.
- 80.2.4** devono essere realizzati o garantiti corridoi marginali di riconnessione ecologica e pedonale tra le aree separate da tali zone.
- 80.3** Indirizzi per la pianificazione ambientale.
- 80.3.1** Sono vietati trattamenti antiparassitari e diserbanti tali da far entrare sostanze nocive nelle catene alimentari proprie delle biocenosi delle aree complessive di riserva (v. punto 7 delle norme generali).

#### **Art. 81 Zone F di urbanizzazione controllata.**

- 81.1** Sono tali le aree incolte o sottoutilizzate contenenti significative testimonianze degli elementi naturali o storici, o delle connotazioni pedologiche o microclimatiche, propri del paesaggio originario o tradizionale. Tali zone sono rappresentate da aree alle due estremità del Lido (2.1. e 5.2.) e da aree discontinue nella fascia retrostante i Murazzi (3.3.1.; parte del 3.3.2.; 3.3.3.; 3.3.4.), ove rappresentano per lo più ciò che rimane del preesistente ambiente ad orti. Tali aree si prestano a progettazioni unitarie che diano risposta contestuale alle esigenze di realizzazioni di opere, alle esigenze di fruizione del verde ed all'obiettivo di tutelare e valorizzare gli elementi di naturalità e i segni storici.
- 81.2** La progettazione complessiva attraverso Progetto Unitario di dette aree deve essere conforme ai criteri del "giardino naturalistico" o "regionale", basato in primo luogo sul recupero dei segni storici e sulla tutela e riproposta degli elementi e scenari originari e tradizionali.
- 81.3** E' ammesso anche il recupero di elementi non originari o tradizionali, purché armonicamente inseriti.
- 81.4** La progettazione deve essere finalizzata alle riconnessioni e ai collegamenti funzionali con i sistemi delle aree protette; la fruizione interne deve essere strutturata in ragione delle esigenze delle intere aree di progettazione unitaria, laddove le zone ne fanno parte o ne possono essere funzionalmente collegate.
- 81.5** Deve essere assicurata, tra le zone lungo i murazzi, una fascia continua di larghezza non inferiore ai 40 metri o comunque estesa fino al limite delle abitazioni prospicienti i murazzi stessi.
- 81.6** Sono ammesse solo le opere che per collocazione e carattere non modifichino la geografia complessiva delle aree; l'inserimento di dette opere deve essere contestuale ed unitario con quanto indicato al punto F2.

#### **Art. 82 Il verde nelle aree urbanizzate.**

- 82.1** La presente norma si applica a tutte le aree urbanizzate anche ricadenti in zone già considerate.
- 82.2** Per le aree interne o limitrofe alle zone ambientali di cui ai punti 2,3 e 5, la scelta delle specie arboree è limitata alle essenze originarie o tradizionali, salvo eventuale reimpianto nei giardini "formali delle aree ospedaliere" delle essenze alloctone di impianto originario. In tali aree l'uso di fertilizzanti e antiparassitari dovrà conformarsi alle disposizioni di cui alla lett. d comma 2 del precedente art. 75.
- 82.3** Gli interventi nelle aree a gestione pubblica saranno subordinati all'elaborazione di piano guida che dovrà definire:
- a)** la scelta delle specie e dei criteri spaziali e gestionali delle alberature pubbliche (viali e spazi alberati);
  - b)** l'individuazione delle alberature storiche e monumentali;
  - c)** l'attuazione di un programma specifico di valorizzazione e conservazione.

- 82.4** Gli interventi relativi le aree scoperte di pertinenza privata saranno subordinati ad un piano guida che fisserà i criteri di armonizzazione complessiva delle aree verdi.  
Tale piano dovrà:
- a)** definire le tipologie del verde in coerenza con i canoni spaziali riconoscibili e con le attuali scelte di specie;
  - b)** definire le forme di incentivazione per la diffusione delle tipologie di cui alla precedente lettera.
- 82.5** Si elencano di seguito le specie arboree originarie e quelle più diffuse al Lido con indicazione di quelle da privilegiare (lett. a e b) e di quelle che possono essere ritenute elementi di negatività da disincentivare (lett. c):
- a)** specie originarie del litorale:
    - 1 pioppo bianco, su suoli ariosi e sciolti, anche in presenza di vento di mare;
    - 2 pioppo nero e salice bianco, su suoli freschi e umidi, non strettamente litoranei;
    - 3 orniello e roverello, su suoli drenati in ambiente caldo ed asciutto;
    - 4 olmo minore, anche ai margini di ambienti lagunari salini.
  - b)** specie tradizionalmente presenti:
    - 1 tamerice, tipicamente in filari, anche in zone debolmente saline direttamente esposte ai venti di mare,
    - 2 pino domestico, in ambienti caldo-asciutti, tradizionalmente presenti in esemplari isolati o filari radi;
    - 3 pino marittimo, analogo al precedente ma meno significato come presenza tradizionale
    - 4 pino d'Aleppo, come i precedenti ma con particolare resistenza ai venti marini
    - 5 leccio, in luoghi drenati e asciutti, tradizionalmente presente con esemplari isolati e filari radi, in siti riparati dal vento marino;
    - 6 platano, originariamente il platano orientale, oggi sostituito da forme ibride, tradizionalmente in filari distanziati, oggi compromesso dal "cancro colorato".
  - c)** specie improprie tipicamente presenti
    - 1 robinia e ailanto piante non autoctone ed invasive adatte a riti luminosi con terreni sciolti anche anomali, oggi ritenute elementi da contenere;
    - 2 abete rosso, diffuso come impianti di alberi di Natale, sofferente nei nostri climi e suoli e totalmente estraneo alle tipologie vegetali naturali e di progetto;
    - 3 pioppo nero cipressino, in filari ripetitivi su suoli freschi.

### **Art. 83 Peschiere.**

- 83.1** Le peschiere costituiscono una rilevante testimonianza dell'assetto del territorio, in cui il binomio canale-mazzuolo per la coltivazione ad orto, ha caratterizzato il paesaggio dell'isola fino agli anni recenti.
- 83.2** Le peschiere, così come definite a seguito di ricognizione del vincolo previsto dall'articolo 8 delle N.T.A. del P.A.L.A.V. sono individuate nelle tavv. B2 "Beni ambientali".
- 83.3** Il complesso dei canali esistenti va conservato e tutelato secondo le prescrizioni dei successivi commi. Vanno ripristinati i canali preesistenti, se interrati e adeguate le sezioni di canali esistenti, come rilevabili dalla cartografia storica: "Carta della laguna di Venezia del 1934".
- 83.3.1** Per interventi di riattivazione e/o ripristino dei canali esistenti è fatto obbligo di presentare, alle autorità competenti, un progetto complessivo dell'organizzazione idraulica, del sistema di alimentazione delle acque e smaltimento dei rifiuti.
  - 83.3.2** Possono essere autorizzati interventi per lotti funzionali qualora sia garantita comunque la rispondenza dell'intervento alle esigenze idrauliche e di salvaguardia ambientale.
  - 83.3.3** Non sono consentiti movimenti di terra, se non per manutenzione, ordinaria, straordinaria, rinforzo degli argini. La eventuale protezione dell'unghia

dell'argine deve essere effettuata con infissione di pali in legno contigui. In caso di necessità di elevare il franco di coltivazione dei mazzuoli, deve essere presentato all'Amministrazione Comunale, il progetto di intervento conforme alle tipologie originarie di coltivazione e comprovato da adeguata "Relazione Agronomica".

**83.3.4** Sono consentiti lavori di scavo ed espurgo dei canali, gorghi e peschiere, da attuarsi con mezzi idonei alla salvaguardia e tutela di siti e dei biotopi di particolare pregio naturalistico.

**83.3.5** Ai fini della realizzazione e/o ripristino degli apparati frangivento, è consentito l'uso di materiali naturali, di specie autoctone e/o tradizionali.

**83.3.6** In ogni caso, devono essere tutelati gli specchi d'acqua dolce o salmastra, le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti negli ambiti delle Peschiere e in genere le presenze floristiche e faunistiche tradizionali o autoctone.

Sono in particolare vietati:

a) il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico;

b) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofila presenti nelle Peschiere, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora e formazioni organogene di particolare pregio;

c) qualsiasi danneggiamento ai siti ospitanti esemplari faunistici rilevanti, quali le garzaie, i luoghi di nidificazione e riproduzione della fauna, i luoghi di svernamento della fauna acquatica, e simili;

d) l'introduzione di esemplari di specie floristiche e di specie o popolazioni faunistiche selvatiche non autoctone.

**83.3.7** I progetti di intervento devono essere corredati dalla presentazione di una relazione tecnica che attesti la rispondenza degli stessi a tutte le indicazioni o prescrizioni di carattere ambientale contenute nel presente articolo con indicate le modalità d'intervento, sottoscritta da tecnici specializzati, agronomi, forestali, biologi.

**83.4** Sui manufatti edilizi esistenti negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ripristino, nel rispetto, ricorrendo le relative fattispecie, di ogni disposizione del presente articolo ed in genere delle presenti norme.

**83.5** Nella zona E (agricola) sono consentiti interventi nei limiti fissati dagli articoli 4 e 7 della L.R. 24/85.

Per gli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti fino a Sp = 270 mq. (800 mc.), elevata a Sp = 400 mq. (1200 mc.) per usi agrituristici. La Sp eccedente 270 mq deve essere assoggettata, con vincolo ventennale, all'uso agrituristico. Per gli ampliamenti è prescritto l'utilizzo prioritario dell'eventuale parte rustica contigua all'edificio semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

**83.5.1** I manufatti edilizi esistenti, in aree con destinazione di zona E (agricola), possono essere adibiti esclusivamente ad abitazione e ad attività agrituristiche. Sono fatte salve destinazioni d'uso diverse, legittimamente assentite, esistenti alla data di adozione della V.P.R.G. per l'isola del Lido.

**83.5.2** Nella zona E (agricola), è consentito l'utilizzo delle peschiere per la produzione agricola, orticola e l'allevamento del pesce.

**83.6** Nella zona F (zone per attrezzature ed impianti di interesse generale), sono consentiti, oltre a quanto previsto dal precedente comma 83.4, gli interventi e le destinazioni d'uso prescritti dal precedente articolo 60.

**83.7** Gli interventi di nuova edificazione nelle aree vincolate a "peschiere", sono comunque subordinati alla redazione di specifici piani ambientali, di cui all'articolo 75 e seguenti delle presenti norme.

## Schema comparativo tra le schede e le Norme Tecniche Speciali di Attuazione

APP. 1	TIPO	DESCRIZIONE	N.T.S.A.
SCHEDA 1	A	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare.	Art. 31
SCHEDA 2	A1	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto.	Art. 31
SCHEDA 3	B	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare.	Art. 31
SCHEDA 4	B1	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto.	Art. 31
SCHEDA 5	C	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare.	Art. 31
SCHEDA 6	fa	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni	Art. 31
SCHEDA 7	O	Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria	Art. 32
SCHEDA 8	OR	Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione	Art. 32 bis
SCHEDA 9	N	Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico.	Art. 33
SCHEDA 10	Ne	Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno.	Art. 33
SCHEDA 11	Kot	Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo	Art. 34
SCHEDA 12	Kna	Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo	Art. 35
SCHEDA 13	Knt	Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo	Art. 35
SCHEDA 14	SU	Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria	Art. 36
SCHEDA 15	SM	Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare	Art. 36
SCHEDA 16	Nr	Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto.	Art. 38
SCHEDA 17	Nd	Unità edilizia non integrata nel contesto.	Art. 38
SCHEDA 18		Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco	Art. 39
SCHEDA 19		Orto di impianto novecentesco	Art. 39
SCHEDA 20		Giardino di impianto novecentesco non disegnato	Art. 39
SCHEDA 21		Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie	Art. 40
SCHEDA 22		Impianto scoperto per la pratica sportiva	Art. 41
SCHEDA 23		Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie	Art. 42
SCHEDA 23 bis		Spazi non caratterizzati autonomi	Art. 42 bis
SCHEDA 24		Percorsi pedonali	Art. 43
SCHEDA 25		Percorsi carrabili	Art. 44
SCHEDA 26		Percorsi acquei	Art. 45