



COMUNE DI VENEZIA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VARIANTE al P.R.G. CENTRO STORICO DI MESTRE

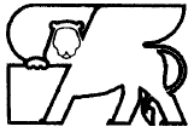
NORME DI ATTUAZIONE

Testo integrato con le modifiche d'ufficio apportate dalla Regione con D.G.R.V. 15 luglio 1997 n. 2572.

Aggiornamenti inseriti:

- il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 10, 11, 33 e 34.

- L'articolo 4 viene sostituito dagli artt. 4, 6 e 9 delle NTGA della VPRG Terraferma a seguito dell'approvazione della delibera di C.C. n. 45 del 08/02/2010 interpretazione autentica.



COMUNE DI VENEZIA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VARIANTE al P.R.G. CENTRO STORICO di MESTRE

NORME DI ATTUAZIONE

Delibera di C.C. n. 445 del 19/20.12.1991 parzialmente rettificata con delibera n. 133 del 1.06.1992

Nota: nel testo sono riportate in corsivo le integrazioni apportate dalla Regione

COMUNE DI VENEZIA

Variante al PRG relativa agli insediamenti storici della Terraferma: Centro Storico di Mestre

NORME DI ATTUAZIONE

Progettisti:

arch. Roberto D'Agostino
arch. Giorgio Sarto
prof. arch. Guido Zordan
prof. arch. Bernhard Winkler

Sindaco:

Assessore all'Urbanistica:

Segretario Generale:

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Parte prima - Disposizioni preliminari	6
art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al PRG.....	6
art. 2 - Ambito di applicazione delle Norme.....	6
art. 3 - Efficacia delle Norme.....	6
art. 4 - Definizioni * (<i>sostituito</i>).....	7
Parte seconda - Attuazione della Variante	8
art. 5 - Modalità di attuazione della Variante.....	8
art. 6 - Piani di recupero.....	8
art. 7 - Intervento diretto.....	9
art. 8 - Progetti unitari <i>di comparto</i> *.....	9
Parte terza - Modalità di intervento	10
art. 9 - Definizione delle categorie di intervento.....	10
art. 10 - Manutenzione ordinaria.....	10
art. 11 - Manutenzione straordinaria.....	10
art. 12 - Conservazione ai sensi della L. 1089/39.....	11
art. 13 - Restauro.....	11
art. 14 - Risanamento conservativo.....	12
art. 15 - Risanamento conservativo parziale.....	12
art. 16 - Ristrutturazione con vincolo parziale.....	12
art. 17 - Ristrutturazione totale.....	12
art. 18 - Demolizione con ricostruzione.....	13
art. 19 - Demolizione senza ricostruzione.....	13
art. 20 - Nuove costruzioni (ne).....	14
art. 21 - Adeguamento funzionale.....	14
art. 22 - Deroghe al regolamento edilizio.....	14
Parte quarta - Norme generali e speciali	15
art. 23 - Destinazioni d'uso.....	15
art. 24 - Annessi edilizi.....	15
art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano.....	15
art. 26 - Tutela e sviluppo del verde.....	16
art. 27 - Interventi nei parchi e giardini di origine storica.....	16
art. 28 - Verde privato.....	16
art. 29 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici.....	17
art. 30 - Aree per parcheggi.....	17
art. 31 - Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati.....	18
art. 32 - Prescrizioni generali di carattere edilizio.....	19
art. 33 - Modalità di presentazione dei progetti.....	20
art. 34 - Oneri di urbanizzazione.....	20
art. 35 - Aree da rinviare alla normativa del PRG.....	21
art. 36 - Edifici modificati prima dell'adozione della Variante.....	21
art. 37 - Schede normative *.....	21
art. 38 - Concessioni edilizie in corso.....	21
art. 39 - Verde pubblico relativo alla penisola di S. Giuliano.....	22

art. 40 - Norma transitoria.....	22
art. 41 - Disposizioni generali relative al Patrimonio dello Stato.....	22
art. 42- Compendi destinati all'uso militare.....	22
art. 43 - Patrimonio indisponibile dello Stato: Impianti Militari e d'uso Governativo.....	22

Parte prima - Disposizioni preliminari

art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al PRG

La presente Variante al PRG è relativa agli insediamenti storici della Terraferma: Centro Storico di Mestre.

Si applica al perimetro indicato alle Tav. 4.1, 4.2, per tale ambito si applica la presente disciplina che sostituisce, modifica e/o integra le precedenti norme.

Gli elaborati della Variante al PRG sono:

A) RELAZIONE GENERALE

B) ELABORATI DI PROGETTO

3	- Inserimento nel PRG vigente	n.1 tav.	1/10.000
4.1	- Categorie di intervento	n.3 tavv.	1/2.000
4.2	- Modalità di intervento	n.3 tavv.	1/2.000
	- Norme di attuazione e schede normative		

C) ALLEGATI DI ANALISI

	- Schede di indagine degli edifici (n.5 21)		
1.1	- Genesi storica	n.4 tavv.	1/5.000
1.2.a	- Epoca degli edifici	n.3 tavv.	1/2.000
1.2.b	- Tipologie storiche	n.3 tavv.	1/2.000
1.2.c	- Categorie funzionali	n.3 tavv.	1/2.000
1.2.d	- Vincoli	n.3 tavv.	1/2.000
1.2.e	- Conservazione e utilizzo	n.3 tavv.	1/2.000
1.2.f	- Aree di pertinenza	n.3 tavv.	1/2.000
2.a	- Uso del suolo	n.3 tavv.	1/2.000
2.b	- Tipologie attuali	n.3 tavv.	1/2.000
2.c	- Conservazione e utilizzo	n.3 tavv.	1/2.000

D) ALLEGATI

- Schede progettuali

art. 2 - Ambito di applicazione delle Norme

Le presenti Norme di Attuazione si applicano a qualsiasi intervento edilizio che avvenga nel territorio comunale delimitato con apposito perimetro nelle tavv. 3, 4.1, 4.2 e classificato come zona territoriale omogenea A, D commerciale e F.

In tale ambito le presenti Norme sono integralmente sostitutive di quelle vigenti, salvo quanto stabilito dall'art. 39.

Gli immobili che alla data di adozione della presente Variante siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni, che necessitano di provvedimento abilitativo della Pubblica Autorità, soltanto per adeguarvisi.

art. 3 - Efficacia delle Norme

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio, ovvero le schede normative grafiche allegate alle presenti Norme di Attuazione.

art. 4 - Definizioni

Le definizioni del P.R.G., vengono ~~integrate corrette o modificate da quelle di seguito indicate:~~

~~1-Superficie Utile (su)~~

~~La somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale):~~

~~Dal computo della superficie utile sono esclusi:~~

- ~~— i porticati pubblici e le gallerie;~~
- ~~— le logge rientranti;~~
- ~~— i balconi e le altane;~~
- ~~— le autorimesse, cantine, ripostigli ed altri vani ausiliari, con relative scale di accesso che non emergano più di em. 90 rispetto la quota zero del terreno;~~
- ~~— le vasche e piscine scoperte;~~
- ~~— le scale aperte e i volumi tecnici emergenti la quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio (torri scale, ascensori, camini, etc.).~~

~~2-Superficie coperta (Se)~~

~~L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio, emergenti dalla quota zero.~~

~~3-Altezza del fabbricato (H)~~

~~Per altezza del fabbricato si intende l'altezza delle fronti misurata dal piano di utilizzo (piano del marciapiede o del terreno sistemato al piede della fronte), all'intradosso dell'ultimo solaio, in caso di copertura piana, o della linea di gronda, in caso di copertura inclinata.~~

~~Nel caso di fabbricato con fronte a timpano e sottotetto abitabile o praticabile, l'altezza viene misurata nel punto medio tra il vertice superiore del timpano e la sua base.~~

~~Qualora l'edificazione avvenga in fregio a strade esistenti o di progetto, per quota media del terreno si intende la quota del colmo strada.~~

~~4-Volume del fabbricato (V)~~

~~Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.~~

~~5-Fronte principale~~

~~I fronti prospicienti gli spazi pubblici e quelli caratterizzati da elementi architettonici di rilievo.~~

~~6-Unità edilizia~~

~~E' l'insieme formato da una costruzione dotata di specifici caratteri organizzativi, morfologici e architettonici e delle sue pertinenze scoperte e coperte.~~

~~7-Sagoma limite~~

~~E' quella entro la quale devono disporsi sedimi e volumi degli edifici.~~

*** L'articolo 4 viene sostituito dagli artt. 4, 6 e 9 delle NTGA della VPRG Terraferma a seguito dell'approvazione della delibera di C.C. n. 45 del 08/02/2010 interpretazione autentica.**

Parte seconda - Attuazione della Variante

art. 5 - Modalità di attuazione della Variante

La presente Variante fornisce, alle diverse scale di progetto, indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nel perimetro di Piano.

Tali indicazioni si attuano mediante piani di recupero e interventi diretti.

Quando gli interventi diretti sono riferiti a più unità edilizie possono essere ricompresi in progetti unitari secondo le prescrizioni del successivo art. 8.

art. 6 - Piani di recupero

I Piani di Recupero sono regolati dal titolo IV della Legge 457/1978 e dall'art. 15 della L.R. 61/85.

Gli elaborati minimi costituenti i Piani di Recupero sono i seguenti:

- a) elaborati di analisi in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno evidenziati:
 - la situazione, la consistenza, l'analisi storica e tipologica degli edifici, manufatti e aree esistenti;
 - il rilievo quotato dell'area;
 - il rilievo del verde esistente e l'indicazione delle essenze arboree;
 - la documentazione fotografica dell'area e dei prospetti esterni dei singoli edifici;
- b) elaborati di progetto in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno riportati:
 - la planivolumetria dell'intervento;
 - le piante, i prospetti e le sezioni dei nuovi edifici e manufatti previsti;
 - i principali interventi previsti sugli edifici esistenti;
 - la sistemazione delle aree scoperte;
 - la progettazione di massima delle reti tecnologiche, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili,
 - la relazione tecnica descrittiva;
 - norme tecniche di attuazione che specificino per quella zona la normativa generale del PRG;
 - dimensionamento (di cui al primo comma, punti 1 e 2 dell'art. 22 della L.R. 61/85);
 - gli elenchi catastali relativi alle proprietà comprese nei comparti previsti dal P.d.R. stesso

Nei Piani di Recupero, a seguito degli approfondimenti conoscitivi riguardanti la storia ed i caratteri delle trasformazioni delle aree, degli edifici, dei manufatti e delle loro reciproche relazioni, per il migliore conseguimento degli obiettivi specificati nelle schede normative di cui all'art. 38 delle presenti Norme, per il migliore assetto morfologico e organizzativo del tessuto urbano e per esigenze di pubblica necessità, potranno essere apportate modifiche alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento delle presenti Norme, fatta eccezione per gli edifici sottoposti al vincolo di "Restauro" (art. 13) e al vincolo di "Demolizione senza ricostruzione" (art. 19).

Inoltre potranno essere apportate lievi modifiche ai perimetri dei sedimi assegnati ai nuovi volumi edilizi purché, nel rispetto della logica degli obiettivi di piano, non vengano a incidere sugli indici di volume e di copertura generali, sul sistema dell'accessibilità e dei movimenti.

Nelle zone dove è previsto il Piano di Recupero, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano di Recupero stesso.

I Piani di Recupero vengono redatti successivamente all'adozione della presente Variante, e in loro pendenza sono possibili solo le operazioni attinenti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro *ed il risanamento conservativo* e, dove previsto, la demolizione senza ricostruzione.

Successivamente all'adozione della Variante, i perimetri dei Piani di Recupero individuati nelle tav. 4.2 e nelle schede normative, potranno essere modificati o ampliati dal Consiglio Comunale ed eventualmente integrati con altri, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.

art. 7 - Intervento diretto

In tutte le zone comprese nella presente Variante dove non sia prescritto il piano di recupero si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto il piano di recupero, successivamente *all'approvazione di* questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico provvedimento abilitativo che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo.

art. 8 - Progetti unitari di comparto *

Hanno lo scopo di coordinare e valorizzare sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti diverse unità edilizie.

I progetti unitari, regolati ai sensi dell'art. 18, 62, 63 della L.R. 61/85, sono individuati con apposito perimetro nelle Tav. 4.2 ed hanno contenuti e obiettivi prescrittivi specificati nelle schede normative dal n. 1 al n. 11.

Nel caso dell'esistenza di più proprietà, il progetto unitario si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia sottoposta ad un'unica o più convenzioni.

In pendenza del progetto unitario sono ammissibili, anche con singole e separate autorizzazioni edilizie, gli interventi di cui alla lettera a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78.

* Allegato 2A di cui alla Deliberazione n. 133 del 1.06.1992.

Parte terza -Modalità di intervento

art. 9 - Definizione delle categorie di intervento

Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree oggetto della presente Variante vengono classificate secondo le sotto elencate categorie di intervento; tali modalità si applicano solo agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- conservazione ai sensi della L. 1089/39
- restauro
- risanamento conservativo
- risanamento conservativo parziale
- ristrutturazione con vincolo parziale
- ristrutturazione totale
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione.

All'atto del rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

Gli interventi prescritti per ogni categoria di intervento di cui al comma precedente sono ammessi per tutte le categorie di intervento successive; ciò non vale per la “demolizione senza ricostruzione” (art. 19) per la quale sono ammesse esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici compresi nell'ambito di Piazza Ferretto, identificato con apposito perimetro nella tav. 4.1, le definizioni generali delle singole categorie di intervento sono integrate dalle prescrizioni particolari riportate nelle schede normative di cui all'art. 38.

art. 10 - Manutenzione ordinaria

~~Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:~~

- ~~—pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;~~
- ~~—pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale o delle tinte o delle tecnologie;~~
- ~~—riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;~~
- ~~—tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;~~
- ~~—riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;~~
- ~~—riparazione di pavimenti interni.~~

art. 11 -Manutenzione straordinaria

~~Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici con materiali analoghi a quelli originari, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

~~Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.~~

~~La realizzazione e la integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio.~~

art. 12 - Conservazione ai sensi della L. 1089/39

Si applica agli edifici soggetti a vincolo sulla base della L. 1089 del 1939.

Per intervenire su questi edifici è obbligatoria l'autorizzazione e il controllo della competente Soprintendenza ai BB.AA.AA.

Gli edifici appartenenti a questa categoria individuati in cartografia, tavv. 4.1, con apposito simbolo vanno comunque sottoposti al "Restauro" art. 13 o al "Risanamento conservativo", secondo le modalità dei successivi artt. 13 e 14.

Gli edifici pubblici con più di cinquanta anni, identificati in cartografia con apposito asterisco, sono soggetti alla vigilanza della Soprintendenza ai BB.AA.AA. ai sensi dell'art. 4 della L.1089/39.

art. 13 - Restauro

Si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuta in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale.

Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso.

Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

art. 14 - Risanamento conservativo

Si applica:

- a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche-costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione della città preindustriale, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico;
- a quegli edifici e manufatti che, nel complesso coerente delle loro componenti tipologiche, costruttive e formali, si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole, dei nuovi usi e del gusto con cui la città si è venuta formando in epoca industriale.

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

Oltre a quanto ammesso dal "Restauro edilizio", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono.

art. 15 - Risanamento conservativo parziale

Si applica agli edifici o a loro parti e a manufatti descritti nel precedente art. 14, che presentano caratteri tipologici o morfologici di modesta qualità e/o con segni di alterazione.

Per questi edifici è ammessa la ristrutturazione delle parti interne; sono altresì ammesse modifiche esterne di modesta entità, tese a riqualificarne e recuperarne la configurazione, senza alterarne sostanzialmente la logica compositiva originaria.

art. 16 - Ristrutturazione con vincolo parziale

Si applica a quegli edifici, di cui all'articolo precedente che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

La "Ristrutturazione con vincolo parziale" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi, originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Fatta eccezione per gli edifici dell'ambito di Piazza Ferretto, regolamentati da apposite schede normative, la "Ristrutturazione con vincolo parziale" consente un aumento massimo di cubatura del 15% del volume esistente; in tal caso il nuovo volume può essere realizzato o sopraelevando la linea di gronda per un'altezza non superiore a cm. 50, o al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada.

art. 17 - Ristrutturazione totale

Si applica a quegli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti la loro origine, senza avere acquisito nuovi contenuti di qualche interesse culturale, o avendone mantenute di troppo scarso significato culturale o testimoniale, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso ed arricchire la città di nuove e più interessanti espressioni edilizie.

La "Ristrutturazione totale" riguarda tutti gli interventi di ristrutturazione ai quali non sono posti i vincoli dell'articolo precedente.

La “Ristrutturazione totale” deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime.

Fatta eccezione per gli edifici dell'ambito di Piazza Ferretto, regolamentati da apposite schede normative, la “Ristrutturazione totale” consente un aumento massimo di cubatura del 20% del volume esistente per unità immobiliari, comprese in edifici . uni o bifamigliari, fino a 250 mq. di superficie utile; in tal caso il nuovo volume può essere realizzato, o sopraelevando la linea di gronda per una altezza non superiore a cm. 50, o al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada.

art. 18 - Demolizione con ricostruzione

La “Demolizione con ricostruzione” si applica agli edifici, o parti di edificio, di recente edificazione e/o privi di valori architettonici e ambientali, è finalizzata a realizzare nuove costruzioni meglio inserite nell'ambiente storico circostante, dal punto di vista architettonico, morfologico, di quelle preesistenti.

La “Demolizione con ricostruzione” prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.

Salvo diverse prescrizioni previste dal comma successivo, o indicate nella cartografia di progetto, o nelle schede normative allegate, i nuovi edifici non potranno superare il volume e l'altezza di quelli preesistenti.

Nel caso in cui il nuovo edificio si trovi in adiacenza di un edificio storico assoggettato alle categorie di interventi di cui agli artt. 12, 13 e 14, salvo diverse prescrizioni da parte dei piani di recupero, non potrà superarne l'altezza se non per la quota necessaria per raggiungere gli standards previsti dal regolamento edilizio e dalle norme di igiene.

Nel caso invece in cui si trovi intercluso tra due edifici assoggettati entrambi a tali categorie, la sua altezza non potrà superare quella dell'edificio più alto.

I nuovi edifici realizzati a seguito della demolizione dell'edificio preesistente, qualora non inclusi in piani di recupero e progetti unitari con diversa indicazione, dovranno inoltre seguire le seguenti prescrizioni.

- distanza dalle strade: uguale a quella degli edifici contermini;
- distanza dai confini di proprietà: qualora l'edificio preesistente fosse costruito in adiacenza ad edifici contermini, tali adiacenze vanno mantenute; negli altri casi la distanza del nuovo fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 0,75 volte la sua altezza. Detta distanza potrà essere ridotta fino a 0,25 volte la sua altezza, con un minimo di ml. 3, nel caso che la fronte prospiciente il confine di proprietà abbia una lunghezza inferiore a ml. 13;
- distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 0,75 volte la somma delle rispettive altezze.

Qualora un lato del fabbricato o corpo di fabbrica abbia lunghezza inferiore a ml. 13, il distacco minimo di questo lato del fabbricato o corpo di fabbrica fronteggiante potrà essere ridotto fino a 0,25 volte la somma delle rispettive altezze, *sempre comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2 apr. 1196 n.1441.*

art. 19 - Demolizione senza ricostruzione

Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

La “Demolizione senza ricostruzione” consiste nella eliminazione, completa dell'edificio, o di parte di esso.

Sull'area degli edifici demoliti, qualora vengano previste nuove edificazioni, valgono le apposite prescrizioni indicate nelle tavole e nelle schede di Progetto.

art. 20 - Nuove costruzioni (ne)

Dovranno:

- rispettare gli indici indicati nei cartigli contrassegnati con “ne” nella Tav. 4.2 e nelle schede normative;
- avere volumi compresi entro le sagome limite e le altimetrie assegnate;
- attenersi alle indicazioni di cui all'art. 33.

art. 21 - Adeguamento funzionale

Per gli edifici soggetti ai gradi di tutela di “Risanamento conservativo”, “Risanamento conservativo parziale”, “Ristrutturazione con vincolo parziale”, edifici produttivi che hanno perso l'originaria destinazione d'uso, sono consentite modifiche funzionali e distributive, in pianta e nei prospetti, coerentemente alle categorie di intervento e alle gamme di destinazioni d'uso compatibili.

L'adeguamento deve avvenire nel rispetto dei caratteri generali del tipo edilizio originario di appartenenza, che devono restare leggibili anche successivamente all'intervento.

art. 22 - Deroghe al regolamento edilizio

Per gli edifici soggetti ai gradi di tutela di “Restauro”, “Risanamento conservativo”, “Risanamento conservativo parziale”, “*Ristrutturazione con vincolo parziale*”; al fine di rispettarne le caratteristiche storiche e l'impianto originario e, nel contempo, favorirne la riutilizzazione funzionale, è *consentito*:

- i locali interni con destinazione residenziale potranno avere una altezza minima di ml. 2,40;
- la quota del pavimento del piano terra dal piano stradale o di campagna potrà essere sopraelevata fino ad un minimo di ml. 0,30.

Parte quarta - Norme generali e speciali

art. 23 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso del suolo e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di recupero e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni allegate alle concessioni.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate nelle tavv. 4.2 da scala 1/2000 e nelle schede normative alla scala 1/1000 -1/2000 allegate. Sono ammesse destinazioni commerciali o assimilabili a quelle di pubblica utilità limitatamente al piano terra qualora alla data di adozione della Variante, esso non sia interessato da unità abitative con scoperto di pertinenza esclusivo.

Per gli edifici classificati “a destinazione residenziale” è ammesso l'esclusivo utilizzo a fini residenziali.

Per gli edifici classificati “a prevalente destinazione residenziale” è ammesso: il cambio d'uso da residenza alle altre attività indicate nel secondo comma dell'art. 5 delle NTA del PRG, solo in ragione di un piano ogni cinque, escludendo dal computo il piano terra, e utilizzando comunque i piani bassi; per il piano terra, compreso eventuale ammezzato, è sempre consentito il cambio d'uso.

Per gli edifici classificati “a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale” è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza alle altre attività indicate nel secondo comma dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. su tutti i piani dell'edificio; è prescritto il mantenimento delle parti residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante.

Nel caso le parti residenziali superino il 40% della superficie utile dell'edificio, per la parte eccedente è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

All'interno del perimetro di validità della Variante le destinazioni d'uso residenziali sono sempre ammesse.

In ogni caso per gli edifici storici le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle compatibili con la tipologia edilizia originaria, qualora ne sia prescritta la conservazione o il ripristino.

Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici destinati a standards urbanistici vengono regolate ai sensi dell'art. 37 *delle N.T.A. della Variante Tecnica*.

art. 24 - Annessi edilizi

I manufatti con carattere di annesso edilizio o di *ampliamento* esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici, anche se non indicati nella cartografia della Variante, nel caso siano stati realizzati a seguito di regolari autorizzazioni o autorizzati in applicazione della L. 47/85 (Condominio edilizio), potranno essere demoliti e ricostruiti senza aumento di volume. La destinazione d'uso di tali manufatti sarà quella di annesso di servizio all'edificio di cui è pertinenza.

art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art 838 del Codice Civile, la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, di aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Tutti gli spazi pubblici devono essere mantenuti o sistemati attraverso appositi progetti che valorizzeranno e qualificheranno il loro ruolo urbano. In tal senso particolare attenzione va posta alle sponde dei corsi d'acqua individuate con apposito retino nelle Tav. 4.1.

art. 26 - Tutela e sviluppo del verde

In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde, che dovrà essere oggetto di apposito progetto.

In tutti i progetti presentati soggetti a provvedimento abilitativo, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati, con la denominazione delle essenze, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto da progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le speci, poste a dimora su area prossima o all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca del provvedimento abilitativo di cui la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Sulle aree delle zone a prevalente destinazione residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere messe a dimora, all'atto della realizzazione degli interventi ammessi, nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze scelte tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale dei parchi e giardini storici della pianura veneta.

Nel rispetto del diritto di terzi, è ammessa, anche in assenza di progetto, l'estensione delle superfici a verde, con la messa a dimora di alberi delle specie autoctone e di cespugli e la formazione di aiuole fiorite, orti e superfici a prato.

I filari alberati di progetto, indicati nelle tavv. 4.1, se previsti in aree pubbliche o a destinazione pubblica vanno realizzati dal Comune il quale può apportare le variazioni progettuali ritenute opportune: quando delimitano nuovi tratti stradali, oppure strade da ristrutturare, la piantumazione va effettuata contestualmente alla realizzazione della sede stradale. Se previsti in aree private, la piantumazione va effettuata anticipatamente o contestualmente a qualsiasi intervento che comporti autorizzazione o concessione edilizia nella medesima area.

In ogni caso l'abbattimento di alberi di alto fusto di altezza superiore a cinque metri richiede regolare autorizzazione edilizia, previa presentazione di domanda corredata degli elaborati grafici e della documentazione di cui al 2° comma del presente articolo.

art. 27 - Interventi nei parchi e giardini di origine storica

Gli interventi, anche a carattere manutentorio nei parchi e giardini esistenti, individuati nelle tavv. 4.1 di progetto, che rivestono caratteristiche di interesse storico, architettonico o ambientale, devono essere subordinati ad autorizzazione su progetto di insieme e debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

art. 28 - Verde privato

Le aree destinate a "verde privato" sono aree di pertinenza degli edifici privati.

Tali aree dovranno essere sistemate in tutto o in parte a verde nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 26, salvo quanto previsto al precedente art. 24.

In esse è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché si preveda la sistemazione a verde della copertura.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 e 26, potranno essere occupate parti dell'area destinata nella tav. 4.2 a "verde privato".

Oltre che alle aree identificate in cartografia con apposito retino "verde privato", tali prescrizioni si applicano anche a tutte le aree libere private non retinate in cartografia.

art. 29 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici

Le aree di controllo archeologico sono indicate in cartografia con apposito perimetro.

In tali aree gli interventi di alterazione dello stato attuale del suolo e del sottosuolo devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Soprintendenze, anche attraverso appositi protocolli di intesa con l'Amministrazione Comunale, che potranno procedere ad eventuali ricerche e sondaggi prima o in concomitanza dei lavori e stabilire norme o cautele specifiche da seguire nella loro esecuzione.

Conformemente alle prescrizioni della Legge 1089/1939, anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico o archeologico.

Ai progettisti e ai direttori dei lavori, per tutti gli interventi edilizi e nell'esecuzione di qualsivoglia opera, è fatto altresì obbligo di:

- segnalare immediatamente alla competente Soprintendenza o al Sindaco il ritrovamento di elementi d'epoca di qualsiasi genere, anche minori;
- sospendere nel contempo i lavori al fine di consentire accertamenti e prospezioni tempestive;
- adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle esigenze di salvaguardia e protezione sopravvenute, in accordo con l'Autorità competente.

art. 30 - Aree per parcheggi

Nell'ambito territoriale soggetto alla presente Variante sono previsti:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
- b) parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- c) parcheggi privati;

a) i parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in adeguato raggio di accessibilità, è condizione per il rilascio della concessione. Dovrà essere quindi garantita una dotazione minima di area privata facilmente accessibile adibita a parcheggio autovetture, nella quantità sotto specificata, fatta eccezione per le zone dichiarate "pedonali" da apposita delibera del C.C.:

1) nel caso di modifiche dell'uso senza opere, e nel caso di interventi di "Restauro", "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione con vincolo parziale" con modifiche della destinazione d'uso residenziale ad "altre attività connesse" alla residenza, con eccezione delle attività commerciali e artigianali di dimensione inferiore ai 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;
- 3 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni;

2) nel caso di interventi di "ristrutturazione totale", "demolizione con ricostruzione" e nuova costruzione, nella misura sotto specificata che comunque non potrà essere inferiore alla quota di 1 mq. ogni 10 mc. secondo quanto disposto dall'art. 2 della legge 24.3.89 n° 122; *per le attività commerciali e direzionali la misura sotto specificata è in aggiunta alla quota di 1 mq ogni 10 mc;*

- *80% della superficie di calpestio netta destinata ad attività commerciale-direzionale, ai sensi del p.to 2 art.5 del D.M. 1444/68; nella Z.T.O. "A" tali quantità, se non sono reperibili, sono monetizzabili.*
- 40% della superficie di calpestio netta destinata ad attività connesse alla residenza (artigianato di servizio, ecc.);

- 5 mq. ogni letto per attività ricettivo-alberghiera;
- 3 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni.

Tali aree potranno essere ricavate, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici;

b) i parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. Tali parcheggi, all'interno del perimetro di validità della Variante, sono individuati nelle tavv. 4.2 di progetto e indicati dalla lettera "r".

Nelle medesime tavole è indicato se essi saranno a raso, interrati o multipiani: in quest'ultimo caso non potranno superare l'altezza di ml.13;

c) i parcheggi e le autorimesse sono necessari a soddisfare le esigenze pregresse e di progetto di parcheggio privato. Tali parcheggi sono individuati nelle tavv. 4.2 di progetto e indicati dalla lettera "s" e sono sottoposti agli stessi vincoli urbanistici di cui al punto b).

I parcheggi previsti ai commi b) e c) del presente articolo debbono prevedere, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, anche spazi specificamente attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori; tali spazi dovranno essere previsti in misura proporzionale agli spazi per posti auto e in rapporto ai diversi usi.

Nelle zone dichiarate "pedonali" con deliberazione del Consiglio Comunale, è possibile il trasferimento dei parcheggi richiesti per il soddisfacimento degli standard privati.

I suddetti standard a parcheggio privato andranno reperiti tra quelli previsti alle lettere b) e c) di cui al primo comma del presente articolo, in zone "non pedonali" finitime.

I parcheggi così realizzati dovranno essere vincolati catastalmente all'immobile sito in zona pedonale e oggetto di concessione o di autorizzazione edilizia, con l'obbligo, a cura e spese del soggetto interessato, alla trascrizione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

art. 31 - Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati.

Le tavv. 4.2 individuano con apposito retino, in zone particolarmente significative del tessuto urbano dal punto di vista del sistema di relazioni esistente o previsto, delle aree destinate a "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato".

L'indicazione cartografica di tali aree non costituisce dichiarazione di zona pedonale di cui alla Variante all'art.1 delle N.T.A. del P.R.G. (art. 20 comma 5 delle N.T.A. come modificate dalla Variante Tecnica al P.R.G.).

Tali aree, al fine di pervenire ad un disegno urbano di insieme quanto più possibile congruo, funzionale e decoroso, dovranno essere assoggettate a specifici progetti di formazione e/o di riordino. Questi, orientati da una approfondita lettura della morfologia della città storica, della gerarchia e valore dei suoi elementi costitutivi e dei suoi colori e materiali, dovranno indicare alle opportune scale:

- i livelli di circolazione consentiti, in accordo con il piano generale della mobilità e con le esigenze di accessibilità dei residenti, di quanti vi operano all'interno, degli handicappati, dei mezzi di emergenza dei Vigili del Fuoco, della Croce Rossa, della Forza Pubblica e di quelli necessari alla pulizia e manutenzione;
- tutti gli specifici interventi inerenti la sistemazione e l'organizzazione degli spazi aperti e coperti e comprendenti tra l'altro, ove necessario, oltre quegli usuali dell'arredo urbano, la riapertura di canali e corsi d'acqua, la costruzione di manufatti quali chiuse, bacini e condotti utili alla loro regolazione, la formazione di spazi verdi, di rive e dislivelli, l'inserimento di costruzioni temporanee e di servizio delle aree pedonali (chioschi, edicole, ecc.);
- il colore ed il trattamento dei materiali delle facciate.

art. 32 - Prescrizioni generali di carattere edilizio

Tutti gli interventi da attuarsi nelle aree incluse nella presente variante, dovranno tendere ad un corretto inserimento nel contesto urbano circostante, nell'intento di pervenire a situazioni di equilibrio, compatibilità e chiarezza nelle relazioni tra i diversi elementi in gioco.

Tale finalità generale per gli edifici sottoposti alle categorie di intervento di cui agli artt. 13 (restauro), 14 (risanamento conservativo), 15 (risanamento conservativo parziale), nonché di quelle agli artt. 10 (manutenzione ordinaria) e 11 (manutenzione straordinaria), applicate agli stessi edifici, dovrà essere perseguita quanto più possibile attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie della cultura costruttiva di ciascun edificio.

Laddove tuttavia tale recupero sia possibile o opportuno solo in parte, gli elementi integrativi dell'organismo su cui si interviene, dovranno denunciare appieno il loro carattere di aggiunta, evitando i "falsi" o le ricostruzioni, quando non siano sorrette da adeguata documentazione e da specifici obiettivi culturali.

Sia per gli edifici assoggettati alle categorie di intervento appena richiamate, sia per quelli assoggettati alle altre, valgono comunque le prescrizioni edilizie di seguito specificate:

Murature

- sono escluse: murature in calcestruzzo faccia a vista ed in blocchi di cemento faccia a vista; rivestimenti in pannelli di vetro, plastica, acciaio inossidabile, alluminio color naturale o anodizzato e in lastre ondulate o grecate di qualunque materiale; intonaci, rivestimenti e colori plastici e a base di resine;
- sono ammessi: oltre a quanto non esplicitamente escluso, murature in mattoni faccia a vista e rivestimenti in pietra naturale, dei tipi già presenti nel centro storico;
- sono raccomandati: murature rifinite con intonaci tradizionali, frattazzati o rasati a fresco o a calce, sia dipinti successivamente, sia colorati in impasto con terre, pigmenti naturali, polveri e granulati di marmo o cotto macinato,

Coperture

Il tetto a falde è ammesso in tutte le coperture degli edifici del centro storico ed è obbligatorio:

- per gli edifici indicati con "ne" nelle Tavole di progetto, per i quali sia prevista un'altezza inferiore ai 10 metri;
- per gli edifici assoggettati alle categorie di intervento "ristrutturazione con vincolo parziale" e "ristrutturazione totale".

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 35% ed il 40% e dovrà comunque quanto più possibile avvicinarsi a quella dell'edificio confinante più alto o alla media dei due più prossimi.

- sono escluse: coperture a falde ricoperte con tegole o coppi di cemento "tegole canadesi", lastre ondulate di qualunque materiale, lamiera di ferro o di alluminio, naturale o anodizzato, guaine impermeabili, cartone catramato;
- sono ammesse: oltre a quanto non esplicitamente escluso, coperture a falde ricoperte con lamiera di rame o lastre di piombo;
- sono raccomandate: coperture a falde ricoperte con coppi.

Serramenti

- sono esclusi: serramenti in acciaio inox, alluminio color naturale o anodizzato, plastica.

Nelle opere di rinforzo strutturale

- sono ammessi: inserti con materiali diversi da quelli originali come ad esempio ferro, legno lamellare, calcestruzzo armato (quest'ultimo limitatamente alle opere di fondazione e a piccole parti delle murature).

Negli edifici di nuova costruzione, demoliti e ricostruiti o comunque ristrutturati

- non sono ammesse: pareti cieche prospettanti gli spazi pubblici qualora imposte da vincoli di confine e non da precise scelte progettuali.

Quelle esistenti, appartenenti ad edifici non storici oppure storici ma con specifiche indicazioni delle schede normative riguardanti Piazza Ferretto, dovranno essere riprogettate tramite interventi di carattere funzionale e/o decorativo.

art. 33 - Modalità di presentazione dei progetti

~~Tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici vincolati ai sensi delle presenti Norme, dovranno contenere tutti gli elaborati richiesti, di norma, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e saranno integrati come segue:~~

~~A) Per gli interventi di “restauro”, di “risanamento conservativo” e di “risanamento conservativo parziale”, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti dovranno essere eseguiti in scala non inferiore a 1:50 e dovranno essere corredati da disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici e costruttivi.~~

~~Oltre al rilievo architettonico dovrà essere eseguito un rilievo storico-critico e dovranno essere forniti elaborati relativi all'analisi storica, fisica e strutturale dell'edificio.~~

~~Dovrà inoltre essere fornito un rilievo o esaurienti indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberature, muri, pavimentazioni, ecc.).~~

~~E' prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi.~~

~~B) Per gli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale i rilievi potranno essere eseguiti alla scala 1:100.~~

~~Dovrà in ogni caso essere fornita una analisi storico critica dell'edificio in modo da documentare esaurientemente le parti dell'edificio che occorre salvaguardare e quelle che possono essere ristrutturate o sostituite.~~

~~C) Per gli interventi di ristrutturazione totale o di demolizione con ricostruzione i disegni di rilievo dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne la superficie coperta e il rapporto con le aree di pertinenza.~~

~~In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le eventuali variazioni del corpo di fabbrica e i punti singolari.~~

~~Dovrà essere fornita inoltre precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne l'uso dei materiali, i consolidamenti, gli impianti tecnologici, i restauri e ripristini delle facciate e delle coperture, le tinteggiature e i decori.~~

art. 34 - Oneri di urbanizzazione

~~Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota commisurata al costo di costruzione determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5-6-9-10 della Legge n. 10 del 28.1.77 e successive modifiche e integrazioni e dal titolo IV capo VI e titolo V capo II della L.R. 61/85.~~

~~Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative.~~

~~Per i Piani di recupero di iniziativa pubblica, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona~~

~~Gli oneri di urbanizzazione secondaria destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle aree necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dalle relative convenzioni e nella misura precisata per le singole zone. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite o cedute dalla proprietà.~~

art. 35 - Aree da rinviare alla normativa del PRG

L'edificio n. 4 e l'edificio n. 5, oggetto della “Variante al P.P. di Piazza Ferretto” approvata con D.G.P. n° 19712/1853 del 13.7.90, possono essere realizzati a norma dell'art. 59 della L.R. 61/85 indipendentemente dall'approvazione del Piano di Recupero, secondo le prescrizioni della Variante sopracitata.

art. 36 - Edifici modificati prima dell'adozione della Variante

Nel periodo di tempo intercorso tra la schedatura degli edifici e l'adozione della presente Variante, alcuni edifici possono avere subito delle trasformazioni e trovarsi in condizioni diverse da quelle rilevate e in base alle quali sono stati classificati.

Qualora tali modifiche non siano state segnalate in sede di osservazioni e recepite in sede di controdeduzioni, verranno fatte rilevare con apposita e probante documentazione in sede di presentazione dei progetti: è facoltà del Consiglio Comunale modificare *di una sola* categoria l'intervento secondo i criteri indicati dalle presenti Norme, riclassificando l'edificio nella categoria *immediatamente precedente o seguente, fatta eccezione per gli edifici sottoposti al vincolo di restauro, ed al vincolo di demolizione senza ricostruzione non modificabili.*

art. 37 - Schede normative *

Per particolari ambiti territoriali, Piani di Recupero, Progetti unitari, ambito di Piazza Ferretto, le prescrizioni generali sono specificate da “schede normative” allegate alle presenti Norme.

Nel caso di eventuali divergenze con gli altri elaborati di progetto, fanno testo le “schede normative”.

1 - Schede normative dei Piani di Recupero e dei Progetti unitari

Le schede, numerate da 1 a 10, sono relative ai Piani di Recupero; le schede numerate da 1 a 11 sono relative ai progetti unitari; esse servono a meglio specificare i contenuti di tali strumenti: sono costituite da una parte grafica, alla scala 1/1000 e 1/2000 e da una parte normativa.

Degli indici volumetrici riportati nella parte normativa hanno valore prescrittivo unicamente quelli indicanti il volume di progetto relativo alle nuove costruzioni (ne).

2 - Schede normative dell'ambito di Piazza Ferretto.

Le schede, numerate da 1 a 71, sono relative agli edifici prospicienti Piazza Ferretto, o nelle immediate vicinanze alla stessa, e alle loro aree di pertinenza e servono a specificare le modalità di intervento su tali edifici e aree e le destinazioni d'uso.

Le prescrizioni relative a intonaci, trattamenti superficiali e colori valgono fino alla redazione di un Piano del colore.

* Allegato 2A di cui alla Deliberazione n.133 del 01.06.1992.

art. 38 - Concessioni edilizie in corso

In conformità all'art. 10 della L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni, l'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni della Variante al PRG per il centro storico, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati

entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono ammesse varianti in corso d'opera a dette concessioni a condizione che la modifica:

-sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia dello strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione edilizia che si intende variare;

-non comprometta la realizzazione degli spazi pubblici o a destinazione pubblica previsti dalla presente Variante al PRG e alle categorie di intervento prescritte relative al “restauro”, “risanamento conservativo”, “risanamento conservativo parziale”, “ristrutturazione con vincolo” e al “verde da tutelare e/o ripristinare”.

art. 39 - Verde pubblico relativo alla penisola di S. Giuliano

L'area attrezzata a parco, gioco e sport in località S. Giuliano è destinata alla realizzazione di un parco attrezzato; in essa saranno consentite le attrezzature di uso pubblico funzionali alla fruizione di tale attrezzatura che saranno subordinate ad uno specifico progetto da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

art. 40 - Norma transitoria

Per gli edifici o complessi di edifici che alla data di adozione della Variante vengano utilizzati per funzioni di pubblica utilità per i quali la Variante prevede un uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico diverso dall'attuale, sono consentiti gli interventi funzionali a garantire l'espletamento del servizio di pubblica utilità che in essi si esercita alla data di adozione della Variante fino all'acquisizione degli stessi al Patrimonio Comunale, ad eccezione di quelli contrastanti con le categorie di intervento previste dalle N.T.A..

Per gli edifici o complessi di edifici utilizzati per funzioni di uso privato, per i quali la variante preveda un uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sono consentiti fino all'acquisizione degli stessi al Patrimonio Comunale gli interventi edili funzionali a garantire lo svolgimento dell'attività in atto, purché nei limiti del volume attuale e senza modifiche d'uso.

art. 41 - Disposizioni generali relative al Patrimonio dello Stato

Le previsioni della presente variante al PRG nonché le specifiche norme da esse discendenti, ove riferite a territori o beni del patrimonio indisponibile e disponibile dello Stato, devono costituire oggetto di specifici accordi in sede attuativa con le competenti Amministrazioni Statali in presenza del rappresentante della Direzione Compartimentale del Territorio di Venezia. Sono comunque fatte salve le scelte tecniche che, ai sensi della vigente legislazione, sono di stretta competenza degli Organi dello Stato, pertanto quanto stabilito dalle presenti norme non avrà per questi valore prescrittivo, ma dovrà essere assunto come indirizzo generale per operare tali scelte.

art. 42- Compendi destinati all'uso militare

Le destinazioni d'uso individuate dalla presente variante al PRG interessanti i compendi di Forte Marghera e dell'ex Distretto Militare di via Poerio, hanno valore indicativo, rimanendo gli stessi vincolati dagli usi militari 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 dalla presente VPRG assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione, da parte dello Stato, dei compendi stessi.

art. 43 - Patrimonio indisponibile dello Stato: Impianti Militari e d'uso Governativo

I compendi di cui al presente articolo sono patrimonio indisponibile dello Stato. Essi sono pertanto assoggettati alle norme generali che lo regolano, escludendoli dalla pianificazione Comunale.