



COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'urbanistica
1989

**VARIANTE AL P.R.G. PER L'AREA
SIGNIFICATIVA DELLA "CITTA'
GIARDINO" DI MARGHERA**



NORME DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO CON LE MODIFICHE D'UFFICIO APPORTATE DALLA REGIONE CON D.G.R.V 16-12-1997 № 4489

PROGETTISTI: arch. Giorgio Sarto
Prof. Arch. Bernard Winkler
Prof. Arch. Guido Zordan

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ADOZIONE: del C.C.	n°	175	del 19/20-9-1994
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL C.C.:	n°	219	del 23-10-1995
APPROVAZIONE DEL. G.R.V.:	n°	4489	del 16-12-1997

Aggiornamento e revisione a cura della Ripartizione Urbanistica "Terraferma – "Cavallino" 1994

Allegato all'atto deliberativo del Consiglio Comunale n°175 del 19/20-09-1994 esecutivo il 26-10-1994 (prot. gen. n° 57906 del 27-04-1994).

COMUNE DI VENEZIA ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**VARIANTE AL P.R.G. PER L'AREA
SIGNIFICATIVA DELLA "CITTA'
GIARDINO" DI MARGHERA.**

NORME DI ATTUAZIONE

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

Aggiornamenti:

- Il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato gli articoli 10, 11 e 33.
- 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 che tratta l'interpretazione autentica dell'art. 4 delle Norme di Attuazione della "Variante al P.R.G. per la Zona Significativa della Città Giardino di Marghera", approvata con D.G.R.V. n. 4489/1997.

VARIANTE AL P.R.G. PER L'AREA SIGNIFICATIVA DELLA "CITTA' GIARDINO" DI MARGHERA.

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 2 -	Ambito di applicazione.	1
Art. 3 -	Efficacia delle Norme.	2
Art. 4 -	Terminologia e definizioni. *	2
Art. 5 -	Modalità di attuazione della Variante.	2
Art. 6 -	Piani di recupero.	2
Art. 7 -	Intervento diretto.	3
Art. 8 -	Progetti unitari di comparto.	3
Art. 9 -	Definizione delle categorie di intervento.	4
Art. 10 -	Manutenzione ordinaria. *	4
Art. 11 -	Manutenzione straordinaria. *	4
Art. 12 -	Conservazione ai sensi della L. 1089/39.	5
Art. 13 -	Restauro.	5
Art. 14 -	Risanamento conservativo.	6
Art. 15 -	Risanamento conservativo parziale.	6
Art. 16 -	Ristrutturazione con vincolo parziale.	7
Art. 17 -	Ristrutturazione totale.	7
Art. 18 -	Demolizione con ricostruzione.	8
Art. 19 -	Demolizione senza ricostruzione.	8
Art. 20 -	Nuove costruzioni (ne).	8
Art. 21 -	Adeguamento funzionale.	9
Art. 22 -	Deroghe al regolamento edilizio.	9
Art. 23 -	Destinazioni d'uso,	9
Art. 24 -	Annessi edilizi.	10
Art. 25 -	Decoro dell'ambiente urbano.	10
Art. 26 -	Tutela e sviluppo del verde.	11
Art. 27 -	Interventi nei parchi e giardini di interesse storico, architettonico, ambientale.	12
Art. 28 -	Verde privato.	12
Art. 29 -	Disciplina per ritrovamenti archeologici.	12
Art. 30 -	Aree per parcheggi.	12
Art. 31 -	Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati.	13
Art. 32 -	Prescrizioni generali di carattere edilizio.	14
Art. 33 -	Modalità di presentazione dei progetti. *	15
Art. 34 -	Edifici modificati prima dell'adozione della Variante.	16
Art. 35 -	Schede normative.	16
Art. 36 -	Ambito di salvaguardia dell'assetto urbanistico della "Città Giardino".	16
Art. 37 -	Progettazione del sistema delle piazze centrali di Marghera.	17
Art. 38 -	Norma transitoria.	17

Art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al P.R.G.

(1) Gli elaborati che costituiscono la presente Variante al PRG sono:

a) Elaborati di analisi		
1.1	Genesi storica	n. 1 tav. 1/5000
1.2.a	Epoca edifici	n. 1 tav. 1/2000
1.2.b	Tipologia edilizia storica	n. 1 tav. 1/2000
1.2.c	Categorie funzionali	n. 1 tav. 1/2000
1.2.d	Vincoli	n. 1 tav. 1/2000
1.2.e	Stato di conservazione ed utilizzazione	n. 1 tav. 1/2000
1.3.a	Schede di indagine degli edifici storici	(n. 1 -87)
1.3.b	Schede di indagine degli edifici storici	(n. 88 -174)
1.3.c	Schede di indagine degli edifici storici	(n. 175 - 262)
2.1.a	Uso del suolo e degli edifici	n. 1 tav. 1/2000
2.1.b	Tipologie edilizie	n. 1 tav. 1/2000
2.1.c	Analisi del degrado e dell'utilizzazione	n. 1 tav. 1/2000
2.1.d	Rete stradale, isolati e lotti del "quartiere urbano"	n. 1 tav. 1/2000
2.1.e	Caratteri del quartiere-giardino (1920-40)	n. 1 tav. 1/2000
b) Elaborati di progetto		
3.1.a	Inserimento nel P.R.G. vigente	n. 1 tav. 1/5000
3.1.b	Inserimento nel P.R.G. vigente	n. 1 tav. 1/5000
4.1	Categorie di intervento e di tutela	n. 1 tav. 1/2000
4.2	Modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità	n. 1 tav. 1/2000
-	Norme di attuazione	

c) Relazione

(2) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono vincolanti unicamente le tavv. 4.1, 4.2.

Art. 2 - Ambito di applicazione.

(1) La presente variante al PRG riguarda quella parte del territorio della Terraferma, denominata "Città Giardino" di Marghera, in cui la morfologia e la tipologia insediativa e spesso anche edilizia presenta caratteristiche peculiari e consolidate e tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare, pur essendo classificabile come "Zona territoriale omogenea B".

(2) L'ambito di applicazione è individuato con apposito perimetro nelle tavv. 4.1, 4.2, in tale ambito le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

(3) Gli immobili che alla data di adozione della presente variante al PRG siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni edilizie o d'uso soltanto per adeguarvisi, fatte salve le prescrizioni transitorie di cui al successivo art. 38.

(4) Le presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene, di altri regolamenti comunali.

Art. 3 - Efficacia delle Norme.

(1) 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.

Art. 4 - Terminologia e definizioni. *

~~(1) Le definizioni, il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici e più in generale la terminologia usata è quella prevista dalle Norme di attuazione del vigente PRG per la Terraferma e sue eventuali successive varianti, salvo diverse indicazioni ed integrazioni delle presenti norme.~~

~~In particolare le definizioni vengono integrate da quelle di seguito indicate:~~

~~1 - Fronte principale~~

~~— Sono i fronti prospicienti gli spazi pubblici e quelli caratterizzati da elementi architettonici di rilievo.~~

~~2 - Unità edilizia~~

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

~~3 - 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 che tratta l'interpretazione autentica dell'art. 4 delle Norme di Attuazione della "Variante al P.R.G. per la Zona Significativa della Città Giardino di Marghera", approvata con D.G.R.V. n. 4489/1997.

Art. 5 - Modalità di attuazione della Variante.

(1) La presente Variante fornisce indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nel perimetro di Piano. Tali indicazioni si attuano mediante interventi diretti o Piani di Recupero.

(2) 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.

(1) I Piani di Recupero sono regolati dal titolo IV della Legge 457/1978 e dall'art. 15 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni. 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 tipologia 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 ciclabili;
- la relazione tecnica descrittiva;
- le norme tecniche di attuazione che specifichino per quella zona la normativa generale del PRG;
- il 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, nonché a quelle da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa.

(2) 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 eventuali schede normative di cui al successivo art. 35 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 *di un solo grado* 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 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.

(3) Nelle zone dove venga previsto il Piano di Recupero, la presentazione di un progetto edilizio sarà subordinata alla preventiva approvazione del Piano di Recupero stesso, in loro pendenza saranno possibili solo le operazioni attinenti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro *ed il risanamento conservativo* e, dove previsto, la demolizione senza ricostruzione.

Art. 7 - Intervento diretto.

(1) In tutte le zone comprese nella presente Variante dove non sia prescritto il piano di recupero si applica l'intervento diretto.

(2) Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico provvedimento abilitativo che riguarda tutte le opere edilizie e le trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo, nonché, per le nuove costruzioni, dovrà unitariamente comprendere anche la sistemazione dello scoperto a giardino e della eventuale recinzione, che dovrà uniformarsi nelle forme e nei materiali alle preesistenze originarie della zona.

Art. 8 - Progetti unitari di comparto.

(1) I Progetti unitari *di comparto (P.U.)* hanno lo scopo di coordinare e valorizzare sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti diverse unità edilizie.

(2) I progetti unitari sono regolati ai sensi dell'art. 18, 62, 63 della L.R. 61/85 e qualora comprendano più proprietà, il progetto unitario si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio di Comparto e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia sottoposta ad un'unica o più convenzioni.

(3) In sede di formazione del P.P.A., quando si ravvisi l'opportunità di una attuazione

coordinata degli interventi edilizi e nei casi in cui non sia obbligatorio uno strumento urbanistico attuativo, è consentita la formazione di un P.U.

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.

Art. 9 - Definizione delle categorie di intervento.

(1) 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.

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

(3) 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.

Art. 10 — ~~Manutenzione ordinaria.~~ *

(1) ~~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.~~

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

Art. 11 — ~~Manutenzione straordinaria.~~ *

(1) ~~Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, 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.~~

~~(2) 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.~~

~~(3) 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.~~

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

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

(1) Si applica agli edifici soggetti a vincolo sulla base della L. 1089 del 1939 e sui quali l'intervento è soggetto all'autorizzazione e al controllo della competente Soprintendenza ai BB.AA.AA.

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

(3) Gli edifici pubblici con più di cinquanta anni, sono soggetti alla vigilanza della Soprintendenza ai BB.AA.AA. ai sensi dell'art. 4 della L. 1089/39.

Art. 13 - Restauro.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 muratura 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.

(1) 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.

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

(3) 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.

(1) 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.

(2) 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;

(3) Sono altresì ammesse le aperture a filo falda, al fine di un recupero funzionale dei sottotetti, a condizione che non superino 1/10 della superficie della falda e non siano praticate sulla falda sovrastante il fronte principale.

Art. 16 - Ristrutturazione con vincolo parziale.

(1) 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, parte o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) La "Ristrutturazione con vincolo parziale" consente un aumento massimo di cubatura del 15% del volume esistente e comunque non superiore a 150 mc.; 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, né venga realizzato in adiacenza ai fronti principali.

(6) Sono altresì ammesse le aperture a filo falda, al fine di un recupero funzionale dei sottotetti, a condizione che non superino 1/10 della superficie della falda e non siano praticate sulla falda sovrastante il fronte principale.

Art. 17 - Ristrutturazione totale.

(1) 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 mantenuto 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.

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

(3) La "Ristrutturazione totale" deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante.

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

(5) La "Ristrutturazione totale" consente un aumento massimo di cubatura del 20% del volume esistente per unità d'uso, comprese in edifici uni o bifamiliari, fino ad un massimo di 200 mq. di superficie lorda di pavimento (Sp) per ogni unità; 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 (Ds).

(6) Sono altresì ammesse le aperture a filo falda, al fine di un recupero funzionale dei sottotetti, a condizione che non superino 1/10 della superficie della falda.

Art. 18 - Demolizione con ricostruzione.

(1) 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 e morfologico, di quelle preesistenti.

(2) La "Demolizione con ricostruzione" prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.

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

(4) 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 di eventuali piani di recupero, non potrà superarne l'altezza se non per la quota necessaria per raggiungere gli standard previsti dal regolamento edilizio e dalle norme di igiene.

(5) 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.

(6) 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 (Ds): uguale a quella degli edifici contermini;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): qualora l'edificio preesistente fosse costruito in adiacenza ad edifici contermini, tali adiacenze vanno mantenute; negli altri casi per la Dc si applicano le norme della Sottozona B3;
- distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df) si applicano le norme della Sottozona B3. *(Di cui alla V. PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 531/98, approvazione e contestuale revoca della D.G.R.V. n. 4487/97).*

Art. 19 - Demolizione senza ricostruzione.

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

(2) 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; qualora non venga prevista alcuna nuova edificazione, l'area assumerà la destinazione d'uso di quelle circostanti.

Art. 20 - Nuove costruzioni (ne).

(1) Dovranno:

- rispettare gli indici indicati nei cartigli contrassegnati con "ne" nella Tav. 4.2 e nelle eventuali schede normative;
- avere volumi compresi entro le sagome limite e le altimetrie assegnate;
- attenersi alle indicazioni di cui all'art. 32.

Art. 21 - Adeguamento funzionale.

(1) 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.

(2) 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.

(1) Per gli edifici soggetti ai gradi di tutela di "Restauro", "Risanamento conservativo", "Risanamento conservativo parziale" e "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.

(2) Per gli edifici soggetti ai gradi di tutela di cui ai precedenti artt. 13,14,15,16 e 17, i locali interni dei sottotetti con destinazione residenziale, in deroga al regolamento edilizio e di igiene, potranno avere una altezza media fino a un minimo di ml. 2,40.

Art. 23 - Destinazioni d'uso,

(1) 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.

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

(3) Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate nella tav. 4.2 alla scala 1/2000 e nelle eventuali schede normative. 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.

(4) Per gli edifici classificati "a destinazione residenziale" è ammesso l'esclusivo utilizzo a fini residenziali.

(5) Per gli edifici classificati "a prevalente destinazione residenziale" è ammesso il cambio d'uso da residenza alle altre attività ammesse nelle zone residenziali dalle norme del

vigente P.R.G. e successive varianti, solo in ragione di un piano ogni cinque, escludendo dal computo i piani bassi; per il piano terra, compreso eventuale ammezzato, è sempre consentito il cambio d'uso.

(6) Per gli edifici classificati "a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale" è ammesso il cambio d'uso da residenza alle altre attività ammesse nelle zone residenziali dalle norme del vigente P.R.G. e successive varianti su tutti i piani dell'edificio; è prescritto il mantenimento delle parti residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante.

(7) 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.

(8) Per gli edifici classificati nella Tav.4.2 alla scala 1:2000 "a possibile riconversione funzionale" sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso in essere, quella residenziale nonché quelle corrispondenti alle altre attività ammesse nelle zone residenziali dalle norme del vigente PRG e successive varianti su tutti i piani dell'edificio. Si prescrive che la destinazione commerciale e artigianale non debba comunque essere superiore al 30% del volume esistente dell'edificio.

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

(10) In ogni caso per gli edifici storici gli usi ammessi sono solo quelli 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 soddisfare gli standard urbanistici vengono regolate ai sensi delle Norme di Attuazione del P.R.G. e successive eventuali Varianti.

Art. 24 - Annessi edilizi.

(1) 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.

(2) 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.

(1) 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.

(2) 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, l'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.

(3) Tutti gli spazi pubblici devono essere mantenuti o sistemati attraverso appositi progetti che valorizzeranno e qualificheranno il loro ruolo urbano.

Art. 26 - Tutela e sviluppo del verde.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) 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 a essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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 interesse storico, architettonico, ambientale.

(1) Gli interventi, anche a carattere manutentorio nei parchi e giardini esistenti costituenti lo scoperto di pertinenza degli edifici assoggettati a "Restauro" o "Risanamento Conservativo", devono essere subordinati ad autorizzazione su progetto di insieme e debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

Art. 28 - Verde privato.

(1) Le aree destinate a "verde privato" sono le aree di pertinenza degli edifici privati, ancorché non siano indicate in cartografia con apposito retino.

(2) 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; *nel caso in cui non si riscontri la preesistenza di essenze arboree e/o arbustive, parte di tali aree potranno essere sistemate a parcheggio privato alberato con pavimentazione in masselli alveolari.*

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

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

Art. 29 - Disciplina per ritrovamenti archeologici.

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

(2) 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.

(1) Nell'ambito territoriale soggetto alla presente Variante sono previsti:

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

(2) 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.

(3) Dovrà essere quindi garantita una dotazione minima di area privata facilmente accessibile adibita a parcheggio autoveicoli, nella quantità sotto specificata, fatta eccezione per le zone dichiarate "pedonali" da apposita delibera del C.C.:

a) 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;

b) 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 24.03.89 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.*

Nell'ambito di applicazione della presente Variante, di cui al precedente art. 2, 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.

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

(5) 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". Nella medesima tavola è indicato se essi saranno a raso, interrati o multipiani: in quest'ultimo caso non potranno superare l'altezza di ml. 13.

(6) I parcheggi e le autorimesse sono necessari a soddisfare le esigenze pregresse e di progetto di parcheggio privato. Tali parcheggi sono individuati nella tav. 4.2 di progetto e indicati dalla lettera "s" e sono sottoposti agli stessi vincoli urbanistici dei parcheggi di cui al comma precedente.

(7) I parcheggi previsti ai commi 5° e 6° 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.

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

(1) Le tavv. 4.2 individuano con apposito retino, in zone particolarmente significative del tessuto urbano dal punto di vista del sistema delle relazioni esistente o previsto, delle aree

destinate a "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato".

(2) L'indicazione cartografica di tali aree non costituisce dichiarazione di zona pedonale di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. ("Variante Tecnica").

(3) Tali aree, al fine di pervenire ad un disegno urbano di insieme quanto più possibile congrue, funzionale e decoroso, dovranno essere assoggettate a specifici progetti di formazione e/o di riordino.

(4) Questi, orientati da una approfondita lettura della morfologia della città, 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.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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:

a) 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

b) Coperture

Il tetto a falde é ammesso in tutte le coperture degli edifici ed é 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 ammessi: 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 - canali in cotto.

c) Serramenti

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

d) 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).

e) 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 dovranno essere riprogettate tramite interventi di carattere funzionale e/o decorativo.

Art. 33 – Modalità di presentazione dei progetti. *

~~(1) 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:-~~

- ~~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 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.-~~
- ~~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.-~~
- ~~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.~~

~~(2) 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.~~

~~(3) 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 i ripristini delle facciate e delle coperture, le tinteggiature e i decori.~~

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

Art. 34 - Edifici modificati prima dell'adozione della Variante.

(1) 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.

(2) 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. 35 - Schede normative.

(1) Per particolari ambiti territoriali, Piani di recupero, Progetti unitari, le prescrizioni generali possono essere specificate, anche in sede di formazione del P.P.A., da "schede normative".

Art. 36 - Ambito di salvaguardia dell'assetto urbanistico della "Città Giardino".

(1) Le parti di territorio urbanizzato comprese all'interno del perimetro individuato nelle tavv. 4.1 e 4.2, scala 1/2000, corrispondenti alle zone del centro urbano di Marghera, sorte in modo organico sulla base delle previsioni urbanistiche del piano realizzato dal 1920 al 1940, sono assoggettate al vincolo di salvaguardia dell'assetto urbanistico tipologico esistente.

(2) Tale vincolo, fermo restando quanto previsto dalle presenti norme nelle specifiche zone della Variante al PRG comprese nelle suddette parti, impone la non modificabilità della maglia urbanistica, della larghezza delle strade, degli originari arredi stradali.

(3) Le recinzioni originarie e quelle che mantengono i caratteri originali del primo regolamento del quartiere urbano di Marghera, e comunque le recinzioni indicate nella tav. 4.1 vanno conservate e sottoposte a manutenzione per garantirne durata e decoro. Le nuove recinzioni devono essere costituite da un muretto di *altezza* non superiore a ml. 1 sul quale possono essere impostati pilastri e cancellate dotate di trasparenza; è ammessa,

in alternativa, la recinzione con siepi di altezza massima di ml. 2.

(4) I filari alberati che arredano la rete stradale principale e secondaria vanno mantenuti, le eventuali sostituzioni che si rendessero necessarie per comprovanti motivi di ordine botanico vanno effettuate con le medesime essenze; in caso che, per tali motivi, si rendesse necessaria la sostituzione di una determinata essenza per una intera strada, la nuova essenza va scelta tra quelle già esistenti.

(5) Negli interventi edilizi quali ristrutturazioni o demolizioni con ricostruzione o nuove edificazioni, si dovrà tendere a recuperare, per quanto possibile, l'originario rapporto dimensionale (altezza, larghezza, distanza reciproca) dei fronti edilizi prospicienti su strada e le tipologie edilizie unitarie che caratterizzano i singoli isolati.

Art. 37 - Progettazione del sistema delle piazze centrali di Marghera.

(1) L'arredo urbano del sistema che da Piazzetta S. Antonio attraverso il Giardino Pubblico, il Piazzale del Municipio, Piazza del Mercato si estende fino a Piazzale Concordia sarà assoggettato a progetto di opera pubblica, che di norma dovrà essere unitario, anche se la sua realizzazione potrà avvenire per stralci.

(2) In particolare sul lato sud della Piazza del Mercato potrà essere prevista la costruzione di un nuovo volume per attività commerciali e la necessaria espansione delle funzioni civiche e culturali di quartiere, quali sale per riunioni ed esposizione e biblioteca. *Il fabbricato sarà a tre livelli: P.T. -P1° -P2°, per un'altezza complessiva di circa 16 mt. ed un ingombro massimo in pianta pari a circa 2.735 mq.*

Art. 38 - Norma transitoria.

(1) 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.

(2) 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 delle attività in atto, purché nei limiti del volume attuale e senza modifiche d'uso.