

Comune di Venezia

Assessorato all' Urbanistica

Piano Regolatore Generale

Variante per Isola Murano

Adozione:	Delibera di C. C. n. 139	del	27 giugno 1997
Controdeduzioni alle osservazioni:	Delibera di C.C. n. 74	del	25 maggio 1998
Approvazione	Delibera di G.R.V.n. 4037	del	15 dicembre 2000

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato definitivo conseguente alla approvazione regionale

Aggiornato dalle seguenti varianti normative:

VE263 - Variante normativa al P.R.G. per l'Isola di Murano riguardante le schede normative delle unità edilizie produttive derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi e le unità edilizie novecentesche - Del. C.C. n. 102 del 15/09/2008;

Regolamento edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 2311 del 28/07/2009

VE313 - V. Normativa ai sensi dell'art. 50, c. 4, lettera L, della L.R.61/85. Artt. -delle NTA della VPRG per la Città Antica; l'Isola del Lido; l'Isola di Murano; l'Isola di Pellestrina; le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello; Appendice 1 - Scheda 28 -Approvata con Del. C.C. n. 16 del 27/02/2012.

VE354 - Modifica: Art.20 NTA VPRG Murano appr. DGRV n.4037 15.12.2000; Variante parziale al PRG ai sensi dell'art.50, comma 4,lett. L,della L.R.61/1985-presenza di non pervenute osservazioni e approvazione.

VE307 - Variante al P.R.G. per l'Isola di Murano - Sacca San Mattia. Controdeduzioni alle proposte di modifica di cui alla DGRVn.2554 del 02 11 2010. ai sensi dell'art.46 della L.R_ 61 1985

Indice generale

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1- OGGETTO, FINALITÀ E VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME (Mod. Del. C.C. 16 del 27/02/2012).....	5
Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE.....	6
Art. 3- DEFINIZIONI (Abrogato con Regolamento edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 2311 del 28/07/2009).....	8
Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO.....	11
Art. 5 - AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE.....	12
Art. 6- PROVVEDIMENTI ABILITATIVI.....	13
Titolo II - TRASFORMAZIONI FISICHE.....	16
Art. 7- PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI.....	16
Art. 8- PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE ANTICHE E ALLE UNITA' EDILIZIE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	19
Art. 9- EDIFICI ANTICHI.....	22
Art. 9.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI ANTICHE.....	22
Art. 9.1.1- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ DI SPAZIO RESIDENZIALI ANTICHE.....	23
Art. 9.1.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE (A) -SCHEDA 1.....	23
Parte I. Descrizione.....	23
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	25
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	26
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	27
Art. 9.1.2.2- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE (B) e (B p b) - SCHEDA 2.....	28
Parte I. Descrizione.....	28
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	29
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	30
Parte IV Schemi grafici di descrizione.....	31
Art. 9.1.2.3- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE (C) e (Cpc) - SCHEDA 3.....	32
Parte I. Descrizione.....	32
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	33
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	34
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	35
Art. 9.2.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE PRODUTTIVE ANTICHE.....	36
Art. 9.2.2- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ DI SPAZIO PRODUTTIVE ANTICHE.....	36
Art. 9.2.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE "A CAPANNONE" (K) - SCHEDA 4.....	37
Parte I. Descrizione.....	37
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	37
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	37
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	39
Art. 9.2.2.2- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVA (P) -SCHEDA 5.....	40
Parte I. Descrizione.....	40
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	40
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	40
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	41
Art. 9.2.2.3- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE BIMODULARE -SCHEDA 6.....	42
Parte I. Descrizione.....	42
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	42
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	42
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	43
Art. 9.2.2.4- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE TRIMODULARE -SCHEDA 7.....	44

Parte I. Descrizione.....	44
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	44
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	44
Parte IV. Schemi grafici di descrizione.....	45
Art. 9.3.1- UNITA' EDILIZIE SPECIALI ANTICHE.....	46
Art. 9.3.2- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE SPECIALI ANTICHE.....	47
Art. 9.3.2.1- UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA UNITARI A (Su) - SCHEDA 8.....	47
Parte I. Descrizione.....	47
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	47
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	47
Art. 9.3.2.2- UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA MISTA (Sn) -SCHEDA 9.....	48
Parte I. Descrizione.....	48
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	48
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	49
Art. 10- EDIFICI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	49
Art. 10.1.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	49
Art. 10.1.2.- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	50
Art. 10.1.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI (Ro), (R1) -SCHEDA 10.....	50
Parte I. Descrizione.....	50
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	50
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	51
Art. 10.2- UNITA' EDILIZIE DI BASE PRODUTTIVE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	52
Art. 10.2.1- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE PRODUTTIVE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI.....	53
Art. 10.2.1.1- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVA DERIVANTE DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI (Po), (P1) -SCHEDA 11 -.....	53
(Mod. con del. C.C. n. 102 del 15/09/2008).....	53
Parte I. Descrizione.....	53
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	53
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	54
Art. 11- EDIFICI DI NUOVA IDEAZIONE.....	54
Art. 11.1.2- UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA DI NUOVA IDEAZIONE (Nr) -SCHEDA 12.....	54
Parte I. Descrizione.....	54
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	54
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili.....	55
Art. 12- PERCORSI PEDONALI, CORTI E CAMPI ANTICHI.....	55
Art. 12.11- SCHEDA RELATIVA A PERCORSI PEDONALI, CORTI E CAMPI ANTICHI.....	56
Parte I. Descrizione.....	56
Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.....	57
Art. 13. PERCORSI PEDONALI DI NUOVA IDEAZIONE.....	57
Art. 13.15- SCHEDE RELATIVE AI PERCORSI PEDONALI DI NUOVA IDEAZIONE.....	59
Art. 14 - GIARDINI E ORTI DA TUTELARE.....	61
Art. 15- PERCORSI ACQUEI E APPRODI.....	62
Art. 15.7- SCHEDE RELATIVE AI PERCORSI ACQUEI E APPRODI.....	63
Art. 16 - IMPIANTI SCOPERTI PER LA PRATICA SPORTIVA.....	65
Art. 17- CIMITERI.....	66
Titolo III - NORME RELATIVE ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE.....	66

Art. 18- ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (art. 18.5 Variante Normativa approvata con Del. G.P. n. 122 del 29/08/2012).....	66
Art. 19- SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE.....	67
PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE PEEP SAN MATTIA.....	68
PIANO PARTICOLAREGGIATO PP1 MURANO INTERSCAMBIO.....	72
PIANO PARTICOLAREGGIATO PP2 SAN MATTIA PARCO.....	76
PIANO PARTICOLAREGGIATO PP3 MURANO IMPIANTI SPORTIVI.....	83
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA PTU1 MURANO SAN PIETRO.....	85
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA PTU1 MURANO SAN PIETRO.....	88
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA PTU2 MURANO ORTI.....	95
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA PTU3 MURANO MERCATO.....	103
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA PTU4 MURANO SAN MAFFIO.....	107
PIANO DI RECUPERO PR1 CENTRO SPERIMENTALE DEL VETRO.....	111
PIANO DI RECUPERO PR2 MURANO SANTA CHIARA.....	114
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	117
Art. 20- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD ALTRA CATEGORIA.....	117
Art. 21- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA'DI SPAZIO NUOVAMENTE REALIZZATE AD UNA CATEGORIA.....	117
Art. 22- OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI.....	117
Art. 23- CESSIONE DI SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI.....	117
Art. 24 - VARIANTI AL PRG ADOTTATE.....	117
Art. 25 - INTERVENTI NON AUTORIZZATI.....	118
Art. 26 - ADEGUAMENTO AL PALAV.....	118

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- OGGETTO, FINALITÀ E VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME (Mod. Del. C.C. 16 del 27/02/2012)

1.1 Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda l'isola di Murano, secondo la delimitazione riportata sulla tavola contrassegnata dalla sigla A1.2. Esse pertanto prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

1.2 La disciplina urbanistica dell'isola di Murano, quale risulta dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme, si propone essenzialmente i seguenti obiettivi (che, in quanto tali, costituiscono anche criterio ermeneutico della disciplina medesima): - tutelare l'identità culturale dell'insediamento storicamente consolidato nell'isola, assicurando continuità al rapporto tradizionale della popolazione insediata con l'ambiente lagunare e ai connotati impressi nell'isola stessa durante il corso della storia, come condizioni della sua qualità e della sua positiva fruizione; - individuare le modifiche necessarie per assicurare la vitalità dell'isola nelle condizioni attuali e il suo corretto inserimento nella nuova realtà urbana e territoriale. A questo fine la disciplina urbanistica riconosce le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, attraverso i segni della loro permanenza nell'organizzazione territoriale, nell'assetto urbano, nell'impianto fondiario, nelle caratteristiche strutturali, distributive e formali dei manufatti edilizi; prescrive la conservazione di tali caratteristiche, attraverso gli strumenti della manutenzione, del restauro, del ripristino degli elementi fisici, la congruità con esse degli usi moderni; progetta la trasformazione degli elementi insediativi aggiunti in epoca recente e la realizzazione dei nuovi elementi necessari per assicurare la vivibilità e la funzionalità della città nel mondo moderno; considera con particolare attenzione gli spazi ineditati riconoscendo le regole di conformazione e prescrivendo, da un lato, la conservazione delle caratteristiche costitutive e formali di quegli stessi spazi che contribuiscono a mantenere l'identità culturale storica e progettando, da un altro, la trasformazione degli stessi talché si assicuri una migliore vivibilità dell'isola.

1.3 Le presenti norme hanno carattere prescrittivo e vincolante, con le sole seguenti eccezioni:

1.3.1- l'attribuzione, operata nelle tavole B1 da 1 a 10, delle singole unità di spazio (edifici e spazi scoperti) a una delle categorie tipologiche specifiche definite nelle schede da 1 a15 contenute nella Parte I delle presenti norme, può essere variata, solo all'Interno della famiglia tipologica di appartenenza (residenziali, produttive o speciali) - sulla scorta di formali e puntuali accertamenti della consistenza fisica e degli effettivi caratteri connotativi, nonché dell'acquisizione di documenti dotati di adeguata attendibilità e capacità probatoria - secondo la procedura di cui al successivo art. 20, **escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra, fatta eccezione per i casi in cui vi sia stato un evidente errore di classificazione e possa essere documentata, in modo inconfutabile, l'appartenenza dell'unità edilizia ad una diversa famiglia tipologica, in base alla data della sua costruzione o degli interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la perdita irrimediabile delle caratteristiche fisiche e tipologiche originarie (mod. con Del.C.C. n. 16 del 27/02/2012).**

1.3.2- le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto territoriale degli ambiti individuati nella tavola B0 e soggetti a preventivo Piano Particolareggiato - a norma del secondo comma del successivo art. 5 possono - motivatamente e su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale - esser rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti negli elaborati costituenti la Parte III delle presenti norme. A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo; la Commissione Scientifica *Comunale* certifica la sua coerenza coi disegni del Piano Regolatore Generale, a norma dell' art. 3 della L.R. 47/1993 ed a condizione che il nuovo assetto non riduca la consistenza delle aree a standard prevista dal rispettivo elaborato.

1.3.3- il sindaco nomina la Commissione scientifica Comunale che é costituita, in forma permanente da tre esperti scelti fra i dirigenti comunale di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell'istruttoria; per la materia urbanistica, ai direttore urbanistica e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.

1.4 La validità delle presenti norme, per la parte che riguarda immobili (fabbricati e spazi inediti terrestri o acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti. L'individuazione degli approdi ACTV nelle tavole di progetto è indicativa.

1.5 Resta fermo che la concreta specificazione delle destinazioni d' uso e la definizione degli interventi, relativi ai beni immobili attualmente in uso alla difesa, costituiranno oggetto di apposito Accordo di Programma con il ministero della Difesa - ai sensi dell' art. 3. comma 1.1.2 , lettera b della legge 662/92 - e saranno assoggettati alle specifiche procedure e modalità attuative, da prevedersi nell'accordo stesso.

1.6 Nello scavo per la posa di reti tecnologiche sotterranee è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le sedi delle reti esistenti. In caso di impossibilità, è fatto obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici, motivando la necessità di discostarsi dai tracciati preesistenti. Il Comune e la Soprintendenza hanno la facoltà di opporsi entro 30 giorni dalla richiesta. Lo stesso obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici vale per tutte le opere che prevedono fasi di scavo, ivi compresa la sistemazione di aree aperte a giardino o impianti sportivi e la manutenzione delle vie d'acqua.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

2.1 Il Piano Regolatore Generale, per la parte relativa all'isola di Murano, è costituito da elaborati illustrativi e/o ricognitivi e da elaborati prescrittivi.

2.2 E' illustrativa la relazione generale,

2.3 Sono ricognitivi i seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

A1- Ambiti amministrativi

A1.1-Ambiti amministrativi sovracomunali

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

A2-Analisi storica dell'insediamento

A2.1 - Catasto austriaco

A2.2- N.C.E.U. di Primo Impianto

A2.3- Confronto tra il N.C.E.U. di Primo Impianto e il Catasto Austriaco

A2.4- Planimetria aggiornata con la numerazione delle unità edilizie

A2.5- Confronto tra la Planimetria aggiornata e il N.C.E.U. di Primo Impianto

A2.6- Netto Storico

A3- Programmazione e pianificazione di livello superiore

A4- Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini

A5-Pianificazione e programmazione comunale in atto

A5.1- Quadro degli strumenti urbanistici generali adottati in Comune di Venezia

A5.2- Quadro degli strumenti urbanistici generali in Comune di Venezia dopo l'adozione delle Varianti per Murano e Lido

A5.3-Strumenti urbanistici vigenti

A6- Destinazione d'uso dell'edificato

A.6.1- Destinazione d'uso dell'edificato al piano terra e servizi e impianti di interesse comune

A.6.2- Destinazione d'uso dell'edificato ai piani superiori e servizi e impianti di interesse comune

A.6.3- Individuazione delle attività produttive

A7- Infrastrutture di collegamento

A8- Tracciati delle reti tecnologiche

A9.1- Percorsi pedonali

A9.2 - Approdi

A10- Carte geologiche

A.10.1 - Carta geomorfologica

A.10.2 - Carta geolitologica

A.10.4 - Carta idrogeologica

A.10.9 - Carta delle penalità ai fini edificatori

A11- Vincoli e beni culturali

A12- Proprietà pubbliche

A13- Schede analitiche A e B

A14 -Allegato: Analisi delle attività produttive con schede analitiche D

A15 -Allegato: Analisi socio-demografica e della condizione abitativa (atlante di tavole in scala 1:50.000)

2.4 Sono prescrittivi, nei limiti e con le eccezioni indicate dalle presenti norme, i seguenti elaborati:

-la tavola B0 - Ambiti territoriali di trasformazione - in cui si individuano gli ambiti territoriali identificati come aree di trasformazione, alcuni dei quali saranno soggetti a preventiva pianificazione urbanistica attuativa;

-le tavole contrassegnate dalla sigla B1, da 1 a 10 - Categorie tipologiche delle unità di spazio-recanti la delimitazione delle unità di spazio e la loro appartenenza alle categorie tipologiche, da cui dipendono le prescrizioni sulle trasformazioni fisiche e quelle sulle destinazioni d'uso (Parte II delle presenti norme).

-la tavola contrassegnata dalla sigla B2, recante l'individuazione delle aree (edificate o libere) pubbliche o riservate alle attività collettive a servizio della città antica, assoggettate agli standards della legge regionale 27 giugno 1985 n. 6 l.

-le presenti norme.

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

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

2.7 Gli elaborati A.1.1, A.3, A.4, A.15 sono comuni alle altre parti del Piano Regolatore Generale.

Art. 3- DEFINIZIONI (Abrogato con Regolamento edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 2311 del 28/07/2009)

3.1- L'intera isola di Murano è classificata come ZTO "A" ai sensi dell' art. 2 del DM LLPP 2.04.1968 n. 1444 e della L.r. n. 61/85. Vi si applicano perciò le norme di cui alla Legge Regionale n. 80 del 1980.

L'intera isola di Murano è suddivisa in **unità di spazio**, individuate e perimetrare nelle tavole B1 da 1 a 10, sul presupposto della distinta individualità e dell'omogeneità dei caratteri storici, architettonici e ambientali che connotano ciascuna di dette unità. In relazione ai loro specifici caratteri fisici, le unità di spazio si distinguono in **unità edilizie e unità di spazio scoperto**.

E' detto "**spazio esterno di pertinenza**" di un' unità edilizia lo spazio scoperto risultante al Catasto come pertinenza di una o più unità immobiliari facenti parte dell' unità edilizia stessa alla data del 27 giugno 1997.

3.2- La definizione delle diverse tipologie di intervento, cui si fa riferimento nelle presenti norme, è desunta dalle vigenti disposizioni di legge, con le seguenti precisazioni e integrazioni:

3.2.1- Manutenzione ordinaria, Gli interventi di riparazione e sostituzione delle finiture dei manufatti esistenti, i quali non debbono comunque comportare alterazione delle loro preesistenti caratteristiche e gli interventi necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.2.1.1- Essi comprendono in particolare:

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

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

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

3.2.2.1- Essi comprendono in particolare:

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

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

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

3.2.4. — **Ristrutturazione con vincolo parziale.** Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative e sostituendo le altre, per ottenere un manufatto complessivamente diverso e adatto ad altri usi. Detti interventi non possono comportare incremento del volume preesistente del manufatto edilizio, eccezion fatta per il suo aumento derivante dalla possibilità di elevare - per non più di 30 centimetri - la linea di gronda; possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali e le altre variazioni indicate nelle schede comprese nel Titolo II delle presenti norme. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con

vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti; oltre tale limite (da valutare anche con riferimento a interventi posti in essere con successive iniziative, entro un limitato arco di tempo) gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto.

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

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

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

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

3.3- La quantità di nuova edificazione realizzabile negli ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi e nelle zone urbane di trasformazione, di cui al presente articolo, è espressa in superficie lorda di pavimento (Sp). Con tale termine si intende la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro e fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri perimetrali fino allo spessore di cm 30 ed interni). Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, non sono però computate, nella Sp, le superfici di pavimento: a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell'organismo edilizio fabbricato; b) a soppalco, ove costituiscano parte integrante di un sistema - a scaffali - per il deposito di beni; dei sottotetti aventi, nel loro complesso (senza cioè tener conto di eventuali frazionamenti interni), altezza interna media non superiore a 1,40 ml; d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio ed emergenti dal solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (quali torri di scale, ascensori, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave); e) dei corpi scala aperti su almeno tre lati; f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, ivi comprese le pensiline di copertura degli ingressi; g) dei porticati e delle gallerie asservite all'uso pubblico o condominiali nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo; h) le logge e i porticati, ad uso di singoli alloggi, aperti anche solo sul lato lungo, a condizione che la superficie del portico qualora sia senza soprastanti corpi chiusi non superi il 30% della superficie coperta; i) dei locali, la cui conformazione fisica e la cui posizione (interrata o seminterrata emergente dalla quota media del terreno) nell'organismo edilizio ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone; l) tutti i locali di cui al precedente punto i) ma senza soprastanti corpi chiusi, che emergano dalla quota media del terreno per non più di cm. 50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza oltre il 50% della stessa. Per gli organismi edilizi a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) non sono computate, nella Sp, le superfici di pavimento: 1) sopra indicate alle lettere a, b, c, f, h, i, l; 2) occupate da impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio nonché da impianti di depurazione o, comunque, necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito e/o il trattamento di emissioni o degli scarti o rifiuti industriali; 3) coperte da pensiline o da tettoie (purché aperte su tutti i lati) per la parte non eccedente il 10% dell'altra Sp. Per gli insediamenti produttivi, i silos, i serbatoi e -ancorché esterni all'organismo edilizio- i piani di appoggio di impianti e di lavorazioni appartenenti al ciclo produttivo ed i relativi spazi di deposito sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra. Per la determinazione dei contributi di concessione, il volume di riferimento è determinato dal prodotto della Sp per 3m.

~~3.4 Per le espressioni tecniche utilizzate dalle presenti norme e non definite nel presente articolo, si ricorre alle definizioni contenute in altre parti del Piano Regolatore Generale di Venezia.~~

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

4.1 Le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme per ciascuna unità di spazio ed in ciascuno strumento attuativo sono individuate con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

4.2 Le destinazioni d'uso considerate dal PRG sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A. Residenza:

A1 alloggi (o abitazioni)

A2 residenze collettive: collegi, pensionati, conventi, etc;

A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature alle persone, attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda 200 mq;

B. Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;

C. Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;

D. Servizi alle persone:

D1 commercio al minuto, pubblici esercizi;

D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione;

E. Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)

E1 alberghi, pensioni

E2 motels

E3 villaggi-albergo

E4 residenze turistico-alberghiere

E5 strutture ricettive all'aperto

E6 strutture ricettive extra alberghiere

F. Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche.

G. Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

4.3 Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

4.4 Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio

di un unico insediamento avente altra destinazione (quali: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori).

4.5 Nelle unità di spazio indicate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, sono consentite o prescritte solo le destinazioni d'uso compatibili con la loro struttura fisica, quali risultano individuate nella 3° parte della scheda della categoria di appartenenza, contenuta nelle Schede del Titolo II delle presenti norme. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte debbono considerarsi incompatibili con la conformazione morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto ambientale e pertanto sono vietate.

4.6 Le destinazioni d'uso in essere alla data del 27 marzo 1997 possono essere variate esclusivamente in una destinazione d'uso consentita o prescritta per la specifica categoria di appartenenza. Ove la destinazione d'uso in essere alla suddetta data non sia tra quelle consentite o prescritte, nessun intervento, eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, può essere realizzato se non è volto ad attivare una destinazione d'uso consentita o prescritta. Sono fatte salve le destinazioni d'uso ricettive ammesse dalla vigente V.P.R.G. per l'isola di Murano approvata con D.G.R.V. n. 4787 del 21.08.1981.

4.7 Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione.

4.8 Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.

4.9 Le destinazioni di cui alla categoria "F. Attrezzature collettive" del precedente comma 4.2 sono, di norma, attuate dalla pubblica amministrazione competente, che acquisisce la proprietà. Ove, però, il proprietario dell'immobile necessario per dare attuazione ad una delle suddette destinazioni intenda porre in essere interventi in esecuzione del P.R.G. gli stessi possono essere assentiti e realizzati alle seguenti concorrenti condizioni:

- a) che l'immobile non sia oggetto di un intervento programmato dalla pubblica amministrazione competente;
- b) che le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal P.R.G..
- c) che l'uso pubblico sia garantito (in perpetuo o, comunque, per un periodo non inferiore a cinquanta anni) e disciplinato da specifica convenzione da stipulare - prima del rilascio della concessione edilizia - con il Comune e da trascrivere nei RR.II., convenzione che deve prevedere obbligazioni del proprietario in ordine sia alla manutenzione e alla gestione dell'impianto e del servizio sia in ordine alle condizioni di accesso e di fruizione da parte del pubblico.

Art. 5 - AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE

5.1 La tavola BO individua gli ambiti territoriali, nei quali gli interventi sono attuabili secondo le prescrizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme.

5.2 Sono soggetti alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica gli interventi da realizzare nei seguenti ambiti territoriali, definiti come **zone urbane soggette a piano particolareggiato** e individuati dalle sigle di cui appresso:

PEEP San Mattia

PP1 Murano Interscambio

PP2 Parco San Mattia**PP3 Murano Impianti sportivi**

5.3 Quanto alla configurazione dell'assetto territoriale, alle trasformazioni fisiche e alle destinazioni funzionali da porre in essere in ciascun ambito, il piano urbanistico attuativo deve -salvo quanto stabilito dal punto 1.3.2- risultare conforme alle previsioni e alle direttive contenute negli elaborati contenuti nel Titolo III delle presenti norme. L'attuazione di quanto previsto e prescritto per gli ambiti territoriali PP1, PP2, PP3 è condizionata alla preventiva definizione delle necessarie intese con gli enti proprietari.

5.4 Nei seguenti ambiti territoriali, definiti come **progetti unitari** e individuati dalle sigle di cui appresso:

PTU1- Murano San Pietro

PTU2- Murano Orti

PTU3- Murano Mercato

PTU4- Murano San Maffio

sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli allo scopo individuati nelle rispettive schede; detti interventi sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio - nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia - a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata nella tavola B1 del Piano Regolatore Generale.

5.5 I progetti relativi alle zone urbane di trasformazione di cui al precedente art. 5.4 e i piani particolareggiati di cui al di un Piano Particolareggiato.

5.6 Nei seguenti ambiti territoriali, definiti come **zone urbane soggette a piano di recupero** e individuati dalle sigle di cui appresso:

PR1- Murano Centro Sperimentale del Vetro

PR2- Murano Santa Chiara

gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione che non modificano gli assetti esterni e le sistemazioni a terra sono immediatamente autorizzabili mediante semplice progetto. Gli interventi di modifica alle facciate degli edifici e alle sistemazioni a terra, quelli di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno o più Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

5.7 Le classificazioni degli edifici, indicata nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, sono vincolanti per i piani urbanistici attuativi o per i progetti relativi alle zone urbane di trasformazione trattati nei commi precedenti, salvo diversa scelta motivata da assentire in sede di deliberazione dei piani e dei progetti medesimi.

Art. 6- PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

6.1 Per gli interventi di cui all'art. 3, con esclusione della manutenzione ordinaria ed interessanti unità edilizie od unità di spazio scoperto, con esclusione delle unità edilizie classificate Nr individuate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, sono prescritti, a maggior specificazione di quanto previsto da Regolamento Edilizio, gli elaborati e i documenti di cui ai seguenti commi.

6.2 Per gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti elementi strutturali, impianti interessanti le parti comuni di un'unità (coperture, facciate e simili), oppure gli interventi su parti morfologicamente distinte di unità edilizia, il progetto delle opere da eseguire deve essere accompagnato dagli elaborati estesi all'intera unità, che

dimostrino la congruità delle opere da eseguire con l'assetto dell'intera unità secondo le prescrizioni spettanti alla sua categoria di appartenenza.

6.3 Gli interventi su una intera unità devono costituire oggetto di un unico progetto. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo. Se il progetto comprende parti di una unità contigua, o riguarda una unità edilizia della quale le tavole contrassegnate con la sigla B1 indichino, con le apposite simbologie, l'aggregazione con altre unità edilizie; o ancora, se le trasformazioni dell'unità hanno caratteristiche tali da interessare, in qualunque modo, adiacenti unità di spazio scoperto, sono richiesti anche gli elaborati di inquadramento di cui al comma 6.7.

6.4 Gli interventi su più unità edilizie possono avvenire sulla scorta di un unico progetto o di più progetti da eseguire contemporaneamente. La tavola contrassegnata con la sigla BO individua i perimetri dove è obbligatorio un progetto per l'intera zona urbana di trasformazione, oppure i perimetri dove gli interventi sono subordinati alla formazione e approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

(Abrogato con Regolamento edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 2311 del 28/07/2009)

6.5 ~~— Gli elaborati relativi allo stato di fatto, riguardanti le parti interessate dalle trasformazioni è prescritto siano i seguenti:~~

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

~~a1- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;~~

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

~~a3- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;~~

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

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

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

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

e)- in ogni caso:

e1)- ~~la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari almeno a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;~~

e2)- ~~una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da: disegni e documenti storici ritenuti utili a spiegare la consistenza e l'origine del manufatto.~~

6.6- ~~Gli elaborati progettuali, riguardanti le parti interessate dalle trasformazioni è prescritto siano i seguenti:-~~

a)- ~~una relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative, nonché l'indicazione delle trasformazioni funzionali eventualmente previste; b)- ove si tratti di edifici:-~~

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

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

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

- ~~delle opere relative alle strutture murarie;~~
- ~~delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;~~
- ~~delle coperture;~~
- ~~dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;~~

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

e)- ~~ove si tratti di spazi scoperti:-~~

e1)- ~~planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:-~~

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

e2)- ~~particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle riguardanti elementi qualificanti lo spazio scoperto considerato; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.~~

6.7 Gli elaborati di cui ai precedenti commi 6.2 e 6.3 è prescritto siano:

- a)- planimetrie dell'unità e degli spazi adiacenti, in scala 1:500, nella situazione di fatto e nella situazione di progetto;
- b)- piante e prospetti dell'unità o delle unità interessate, in scala 1:200, con l'indicazione delle parti comuni, degli elementi tipologici caratterizzanti, degli spazi aperti, delle strutture e degli impianti, qualora interessati dalle opere progettate;
- c)- ogni altro disegno, relazione o documento adatto a dimostrare la congruenza delle opere progettate con la sistemazione complessiva dell'unità o delle unità interessate, secondo le rispettive prescrizioni.

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

- a)- gli elaborati di cui alla lettera a), nonché alla lettera b1), oppure alla lettera c1), del precedente punto 6.5;
- b)- planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione degli usi di progetto, ai vari piani ove siano interessati edifici.

6.9 Per ottenere il titolo abilitativo alla costruzione di un annesso sullo spazio esterno di pertinenza, qualora consentito dalle norme relative alla specifica unità edilizia è prescritta la presentazione della documentazione atta ad identificare lo "spazio esterno di pertinenza" secondo la definizione del comma 3.1 delle presenti N.T.A..

Titolo II - TRASFORMAZIONI FISICHE

Art. 7- PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI.

7.1 In ciascuna unità di spazio, gli interventi indicati nella seconda parte della rispettiva scheda come consentiti, non consentiti o prescritti (in quanto volti a realizzare trasformazioni fisiche coerenti con i caratteri propri della categoria e talora necessari a conservare i suoi elementi costitutivi o connotativi) possono esser attuati senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

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

7.3 La domanda di cui al precedente comma deve contenere la chiara identificazione del manufatto sul quale il richiedente intende intervenire, l'indicazione del titolo che abilita il richiedente stesso all'intervento, il grado di

alterazione del manufatto (uno dei tre descritti nel successivo comma 7.4) secondo la valutazione del richiedente. La domanda dev'essere corredata dai seguenti documenti:

7.3.1- ove si tratti di edifici:

- a)- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- b)- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;
- c)- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;
- d)- rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno od in ferro e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

7.3.2- ove si tratti di spazi scoperti:

- a)- il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;
- b)- rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

7.3.3- In ogni caso:

- a)- la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari almeno a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;
- b)- una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da:
 - b1)- piante, nonché, ove si tratti di edifici, prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con il rilievo a semplice contorno di elementi preesistenti, o di loro tracce, anche individuati attraverso specifici sondaggi;
 - b2)- documentazione storica, ove esistente, comprendente riproduzioni di antichi reperti cartografici, iconografici e d'ogni altro genere.

7.4 Lo stato di alterazione, da accertare con riferimento ai caratteri costruttivi, distributivi e formali propri della categoria di appartenenza dell'unità di spazio (quali risultano descritti nella prima parte della scheda contenuta nella presente parte delle Norme di Attuazione) è definito in uno dei seguenti gradi:

7.4.1- **integro**, se la situazione dell'unità di spazio o della parte di unità interessata dall'intervento corrisponde nella sostanza al modello descritto nella scheda e gli scostamenti da tale modello sono correggibili mediante le operazioni proprie del *restauro* (definite nel comma 3.2.3.), specificate nella Parte II della scheda relativa contenuta nella presente parte delle Norme di Attuazione;

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

7.4.3- **trasformato in modo irreversibile**, se l'unità di spazio o la porzione della stessa oggetto di esame è stata sostanzialmente trasformata da operazioni più radicali (ampliamento, ricostruzione, svuotamento, sostituzione delle strutture portanti, trasformazione complessiva dell'assetto distributivo), lasciando tuttavia sussistere alcuni elementi dell'edificio originario che permettono di riconoscere l'appartenenza al modello indicato nella scheda; cosicché si profila l'alternativa di restringere la tutela agli elementi originari e ai rapporti col contesto, oppure di ripristinare ex-novo l'organismo originario.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8- PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE ANTICHE E ALLE UNITA' EDILIZIE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

8.1 Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai successivi articoli 9 e 10 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); si considera tradizionale anche la copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi) che in prossimità del colmo sia interrotta e sopraelevata al fine di garantire l'aerazione interna dei locali; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
- b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali;
- c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
- d)- alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli analoghi elementi architettonici presenti nella specifica unità edilizia;
- e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

8.2 E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.

8.3 E' altresì prescritta in ogni caso:

- a)- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne ed altro, con gli stessi materiali;
- b)- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni e simili, con lo stesso materiale.
- c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica in epoca precedente al Catasto Austriaco e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

8.4 In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può esser richiesta:

- a)- la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b)- la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale e la loro sostituzione con materiali idonei.

8.5 La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

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

- b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti che si affacciano su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

8.6 E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

- a)- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b)- "altane", in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime "altane", esclusivamente in legno, salvo, eventualmente, per i pilastri angolari di supporto; non sono ammesse alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici oltre a quelle previste nella seconda parte delle schede presenti nella presente Parte delle Norme di Attuazione, per la categoria di appartenenza della unità edilizia interessata;
- c)- impianti tecnologici di servizio;
- d)- antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- e)- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
- f)- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- g)- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8.7 In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino e pertanto eccettuate le unità edilizie di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, lo spessore dei muri può esser mantenuto inferiore a cm 30.

8.8 La realizzazione in ogni unità edilizia, eccettuate quelle di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

8.9 La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

8.10 La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo relative alle trasformazioni fisiche riguardanti la specifica unità edilizia, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;

b) gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità pedonale e/o acqua interessato;

c) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.

8.11 La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo relative alle trasformazioni fisiche riguardanti la specifica unità edilizia, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

8.12 La realizzazione di nuove pavimentazioni su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentito ai sensi delle prescrizioni di cui alla presente Parte, è subordinata al mantenimento anche parziale di pavimentazioni in "terrazzo alla veneziana in calce", qualora questo sia pari almeno al 50% della superficie di ogni singolo ambiente interno.

8.13 In tutte le unità edilizie di base residenziali, di base produttive, nonché nelle unità edilizie speciali, sono consentiti, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni ai sensi della Parte III delle relative schede, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/ o prescritte, di cui al presente Titolo ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi gli abbaini a piano di falda, di dimensioni non superiori al metro quadro ognuno e che non riguardino più del 2% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini elevati al di sopra dei profili altimetrici delle coperture è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede del presente Titolo e nei termini ivi indicati;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.15 Per tutte le unità edilizie comprese nei seguenti capitoli:

- a) edifici antichi
- b) edifici derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi

si può applicare il procedimento di accertamento dello stato di alterazione dei manufatti di cui all'art. 7.

Art. 9- EDIFICI ANTICHI

Gli edifici antichi comprendono i seguenti gruppi di edifici:

- a) unità edilizie di base residenziali antiche, di cui ai successivi artt. 9.1;
- b) unità edilizie di base non residenziali antiche, di cui ai successivi artt. 9.2;
- c) unità edilizie speciali antiche, di cui ai successivi artt. 9.3.

Art. 9.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI ANTICHE

Nelle unità edilizie, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali, indicate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte, come specificato comprendono:

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

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

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata. La conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca precedente al Catasto Austriaco;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca precedente al Catasto Austriaco;

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

- a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, ove fatiscenti e/o collabenti per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca precedente al Catasto Austriaco e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Art. 9.1.1- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ DI SPAZIO RESIDENZIALI ANTICHE

Le unità edilizie di base residenziali antiche comprendono:

- a) unità edilizia di base residenziale unimodulare, individuata dalla lettera A nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 1 di cui al seguente art. 9.1.2.1;
- b) unità edilizia di base residenziale bimodulare, individuata dalle lettere B e Bpb nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 2 di cui al seguente art. 9.1.2.2;
- c) unità edilizia di base residenziale trimodulare, individuata dalle lettere C e Cpc nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 3 di cui al seguente art. 9.1.2.3.

Le schede di cui ai precedenti commi del presente articolo sono organizzate in quattro parti:

- Parte I - Descrizione
- Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche
- Parte III - Destinazioni d'uso compatibili
- Parte IV - Schemi grafici di descrizione

Art. 9.1.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE (A) -SCHEDA 1

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia di base residenziale unimodulare** si definisce l'unità edilizia composta da un solo modulo o cellula delimitato da due setti murari strutturalmente portanti tra loro paralleli e disposti ortogonalmente al prospetto frontale.

La profondità del corpo di fabbrica può variare da uno a tre moduli, l'altezza da uno a tre piani.

L'unità edilizia può essere distributivamente organizzata in duplex o in triplex.

La scala, a rampa unica o a "L", è in genere addossata ad un setto murario portante o di fondo.

Può anche essere delimitata da due elementi strutturali e costituirsi come "cellula specializzata".

Il fronte è caratterizzato dalla presenza di una doppia serie di monofore tra loro allineate verticalmente e poste alla periferia del vano costruito, in prossimità dei setti portanti ortogonali al fronte stesso. L'apertura di accesso al piano terreno risulta di norma allineata ad una di queste due serie di bucatore o collocata in posizione baricentrica rispetto ad esse. Le aperture sono in genere disposte sui due fronti opposti.

Collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema delle bucatore, in facciata si può ritrovare anche un camino (*fogher*) che individua distributivamente la posizione della cucina all'interno del sistema abitativo. In altri casi il

camino può essere collocato su un lato, sul fondo o in corrispondenza del muro di spina che divide in profondità due cellule scandite dalla stessa coppia di setti murari.

All'ultimo piano si trova, in alcuni casi, un abbaino, disposto generalmente in posizione baricentrica rispetto al modulo dell'unità edilizia; di norma presenta una bucatra allineata all'asse dell'unità edilizia corrispondente.

Il piano terreno può essere caratterizzato dalla presenza di "botteghe" che determinano una variazione del fronte introducendo una o più aperture di dimensioni maggiori; nel caso di due aperture le stesse sono in genere disposte simmetricamente rispetto all'accesso. L'unità edilizia può essere caratterizzata anche dalla presenza di uno spazio esterno di pertinenza (un giardino, un orto o uno spazio pavimentato) sul quale possono insistere degli elementi costruiti di piccole dimensioni e di altezza pari ad un piano (cantinole o *canevé*). Questi elementi sono in genere collocati sul bordo del lotto, mai edificati a contatto dell'unità edilizia. I materiali con i quali sono costruiti sono tradizionali, la copertura in coppi. Qualora lo spazio esterno di pertinenza sia pavimentato, esso presenta una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria. Può anche presentare una pavimentazione in cotto.

L'unità edilizia può ritrovarsi come elemento semplice o aggregato. Il tipo di aggregazione possibile prevede il semplice affiancamento di più moduli, "affiancamento seriale", o la possibilità di costruire un sistema più complesso dove al piano terra e ai piani superiori vengono rispettivamente accoppiati accessi e bucatre in modo speculare, "affiancamento speculare".

L'aggregazione può inoltre essere "semplice" o "doppia". Nel caso di "aggregazione semplice" le cellule, siano esse a profondità mono, bi o trimodulare, si affiancano giustapponendosi l'una all'altra, nel caso di "aggregazione doppia" moduli a profondità unimodulare si affiancano longitudinalmente e in profondità costruendo un sistema aggregati o che ha un doppio accesso da calli tra loro parallele.

All'interno di un insieme di unità edilizie tra loro aggregate, l'unità edilizia di testata o d'angolo può caratterizzarsi in modo speciale in relazione al sistema delle bucatre, alla disposizione dell'assetto strutturale o all'affaccio del prospetto frontale.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula abbia autonomia sufficiente.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Suddivisione della superficie ai vari piani:** è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
5. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
6. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della "cellula specializzata" della scala, ove presente e nettamente caratterizzata.
7. **Camino:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
8. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove esistenti e nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.
9. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.
10. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.
11. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

12. Spazio esterno di pertinenza e annessi: è prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità edilizia qualora presente e nettamente caratterizzato. E' consentito costruire un elemento annesso all'unità edilizia solo se posizionato sul bordo del lotto e comunque non a contatto con la muratura dell'unità edilizia. Non è consentita la costruzione di annessi alle unità edilizie qualora questi siano già presenti sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia stessa. E' consentita la demolizione con ricostruzione di un annesso preesistente solo nel caso che questo non sia documentato nel Catasto Austriaco. Nel caso di demolizione con ricostruzione il nuovo elemento sarà costruito sul bordo del lotto, preferibilmente verso la strada di accesso all'unità edilizia, mai a contatto con l'unità stessa. I materiali utilizzati saranno tradizionali, la copertura in cotto, ad una falda con il colmo posizionato sul bordo del lotto. La superficie massima consentita è pari a mq 9, l'altezza a m 2,50.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

1. A tutti i piani: **abitazioni, attività direzionali.**
2. Al piano terra: **residenza, attività direzionali, servizi alle persone.**

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

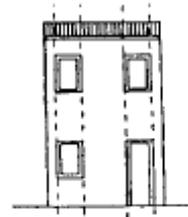
UNITA' EDILIZIA DI BASE UNIMODULARE

pag. 36

Unità base
Piano Terra



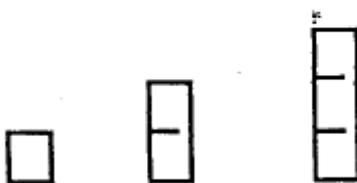
Unità base
Piani superiori



Unità base
Fronte

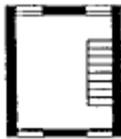
Profondità del corpo di fabbrica

1 modulo 2 moduli 3 moduli



Corpo scala

Rampa unica
addossata ad un
setto murario



Rampa unica o a L
addossata ad un
setto o a un muro di
fondo

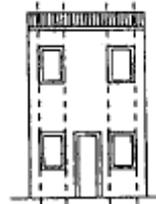


Cellula
specializzata del
corpo scala

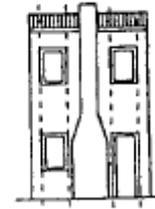


Variazioni del fronte

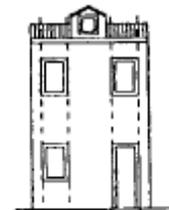
Fronte
caratterizzato da
accesso disposto
simmetricamente
rispetto al sistema
delle bucatore



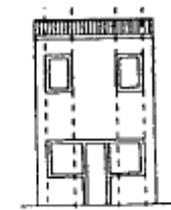
Fronte
caratterizzato dalla
presenza del
camino



Fronte caratterizzato
dalla presenza di un
abbaino



Fronte
caratterizzato dalla
presenza di botteghe



Aggregazione dell'unità edilizia

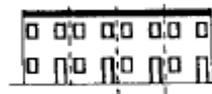
Affiancamento
seriale semplice



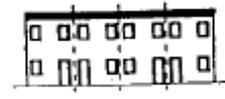
Affiancamento
speculare semplice



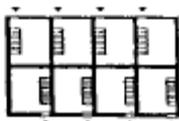
Affiancamento
seriale
Prospetto



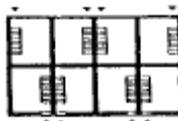
Affiancamento
speculare
Prospetto



Affiancamento
seriale doppio



Affiancamento
speculare doppio



Art. 9.1.2.2- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE (B) e (B p b) - SCHEDA 2

Parte I. Descrizione

Con la denominazione unità edilizia di base residenziale bimodulare si definisce l'unità edilizia composta da due moduli o cellule delimitati da tre setti murari strutturalmente portanti, tra loro paralleli e disposti ortogonalmente al prospetto frontale.

La profondità del corpo di fabbrica può variare da uno a più moduli, l'altezza da uno a quattro piani. L'unità edilizia può essere distributivamente organizzata in simplex, duplex o triplex.

Questa unità edilizia, pur essendo costituita da due moduli affiancati è riconoscibile e distinta nelle seguenti categorie: "tipo a fondaco" e dal "tipo a schiera".

Nella "tipo a fondaco" uno dei due moduli che costituiscono l'unità edilizia è uno spazio continuo, che attraversa tutta la profondità del modulo da un fronte all'altro. Esso funge da elemento principale di distribuzione del sistema (portego o sala veneta). Esso rivela anche all'esterno la composizione ed il ritmo dell'unità edilizia essendo individuato in facciata da una polifora o cubature ravvicinate, con o senza poggolo. Accanto a questo spazio distributore si dispongono uno o più vani chiusi (sviluppati in profondità) che costituiscono il secondo modulo del sistema.

La scala è collocata nel modulo chiuso, è delimitata da due elementi strutturali, si sviluppa ortogonalmente al sistema dei setti murari e, costituendosi come "cellula specializzata", conduce ai differenti livelli della sala veneta, grande spazio di distribuzione della casa.

Il fronte è caratterizzato da una polifora o da un sistema di bucare rassicurate, generalmente presenti ad ogni livello dell'edificio a partire dal primo piano, che, "didascalicamente devote alla leggibilità dell'organismo" (Caniggia, Venezia 1992), permettono l'immediata individuazione della sala veneta ai differenti piani dell'edificio. Il fronte del secondo modulo è caratterizzato dalla presenza di una doppia serie di monofore tra loro allineate verticalmente esposte alla periferia del vano costruito, in prossimità dei setti murari ortogonali al fronte stesso.

Collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema delle bucare del vano chiuso, in facciata si può ritrovare anche un camino (fogher) che individua distributivamente la posizione della cucina all'interno del sistema abitativo. In altri casi il camino può essere collocato anche su un lato, sul fondo o in corrispondenza del muro di spina che divide in profondità due cellule scandite dalla stessa coppia di setti murari.

All'ultimo piano si trova in alcuni casi un abbaino, più frequentemente in asse rispetto al modulo della sala veneta, di norma presenta una bucatina allineata all'asse del modulo corrispondente.

Questo tipo si presenta con alcune possibili variazioni: può essere caratterizzata da una eguale dimensione in profondità dei due moduli che la costituiscono. In altri casi la sala veneta presenta dimensioni minori rispetto al modulo chiuso, lasciando spazio allo sviluppo di una corte esterna che può essere collocata sul retro o sul fronte della sala veneta; in altri casi ancora è invece l'edificato del modulo chiuso a lasciare spazio ad una corte interna delimitata da una "C" costruita.

Lo spazio della corte può essere caratterizzato dalla presenza di "vere da pozzo" e, in genere, presenta una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria. Può anche presentare una pavimentazione in cotto.

Il piano terreno può essere caratterizzato dalla presenza di "botteghe" che determinano una variazione del fronte introducendo una o più aperture di dimensioni maggiori; nel caso di due aperture le stesse sono disposte simmetricamente rispetto all'accesso alla bottega, mentre un altro accesso conduce alle residenze dei piani superiori.

Nel caso della "tipo a schiera", l'unità edilizia può prevedere:

- lo sviluppo di un alloggio in duplex che occupa il piano terra e primo e di un secondo alloggio che, giungendo direttamente al primo piano si sviluppa in duplex al piano primo e secondo. I due alloggi hanno accessi e sistemi di risalita indipendenti pur occupando lo spazio di due soli moduli;

- lo sviluppo di due alloggi simplex sovrapposti, uno al piano terra, (esso può anche essere in contatto con una corte esterna) ed uno al primo piano cui si giunge tramite un accesso separato. In questo caso l'artificio di legare visivamente due aperture, siano esse porte o finestre, che appartengano a due moduli differenti, porta alla formazione di "bifore apparenti" composte dall'unione di due elementi semplici.

Nel caso del "tipo a schiera" i due moduli risultano ancora differentemente caratterizzati anche se la sala veneta (che in questo caso presenta dimensioni molto ridotte rispetto a f "tipo a fondaco") non è sempre evidenziata dalla polifora in facciata, ma, a seconda delle dimensioni, può presentare una o due serie di monofore verticalmente allineate (nel secondo caso poste alla periferia del vano costruito, in prossimità dei setti murari ortogonali al fronte stesso).

Il gruppo di bimodulari identificato dal "tipo a schiera", corrisponde ad un'edilizia più povera dove ancora la sala veneta è spazio di distribuzione anche se di frequente è esso stesso a contenere la rampa unica dell'elemento di risalita posto in corrispondenza ad uno dei setti murari che lo delimitano.

Collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema delle bucaure, in facciata si può ritrovare anche un camino (fogher) che si colloca in uno dei due moduli e che individua distributivamente la posizione della cucina all'interno del sistema abitativo. In altri casi il camino può essere collocato anche su un lato, sul fondo o in corrispondenza del muro di spina che divide in profondità due cellule scandite dalla stessa coppia di setti murari.

Il piano terreno può essere caratterizzato dalla presenza di "botteghe" che determinano una variazione del fronte introducendo una o più aperture di dimensioni maggiori; nel caso di due aperture, le stesse sono generalmente disposte simmetricamente rispetto all'accesso alla bottega, mentre un altro accesso conduce alle residenze dei piani superiori.

L'unità edilizia può ritrovarsi come elemento semplice o aggregato. Il tipo di aggregazione possibile prevede il semplice affiancamento di più moduli, "affiancamento seriale", o la possibilità di costruire un sistema dove al piano terra e ai piani superiori vengono rispettivamente accoppiati accessi e bucaure in modo speculare, "affiancamento speculare".

Esiste anche un ulteriore tipo di aggregazione "affiancamento complesso" dove si ripete la presenza di due alloggi simplex sovrapposti, uno al piano terra ed uno al primo piano cui si giunge tramite un accesso separato. In questo caso l'artificio di legare visivamente due aperture, siano esse porte o finestre, che appartengano a due moduli differenti, permette un più articolato disegno del fronte teso a sostituire la scansione paratattica delle bucaure con l'introduzione di queste "bifore apparenti" composte dall'unione di due elementi semplici.

All'interno di un insieme di unità edilizie tra loro aggregate, l'unità edilizia di testata o d'angolo può caratterizzarsi in modo speciale in relazione al sistema delle bucaure, alla disposizione dell'assetto strutturale, o all'affaccio del prospetto frontale.

Ambedue queste tipologie possono presentare unità edilizie che si sviluppano, a partire dal primo piano, sopra un percorso pubblico costruendo una parte porticata (sottoportego). La stessa può essere collocata verso la fondamenta (in questo caso il prospetto frontale dell'unità edilizia è sullo stesso piano della riva e al piano terra è generalmente sostenuto da un sistema costruttivo a pilastri), oppure occupando una parte di un modulo al piano terreno.

L'unità edilizia, sia essa appartenente al "tipo a fondaco" o al "tipo a schiera", può essere caratterizzata anche dalla presenza di uno spazio esterno di pertinenza (un giardino, un orto o uno spazio pavimentato) sul quale possono insistere degli elementi costruiti di piccole dimensioni e di altezza pari ad un piano (cantinole o caneve). Questi elementi sono in genere collocati sul bordo del lotto, mai edificati a contatto dell'unità edilizia. I materiali con i quali sono costruiti sono tradizionali, la copertura in coppi. Qualora lo spazio esterno di pertinenza sia pavimentato, esso presenta una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria.

L'unità edilizia può essere in stretta connessione con un sistema produttivo. Le unità edilizie così caratterizzate sono individuate dalla sigla Bpb. Questa unità edilizia, mai aggregata, presenta una differente caratterizzazione del piano terra, essendo occupata in tutto o in parte *cb* "botteghe" o magazzini, mentre la restante parte costituisce uno dei due accessi al sistema produttivo retrostante.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala veneta a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregato ad una delle nuove unità edilizie.

3. **Elementi strutturali** : è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Servizi igienici**: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
5. **Scala**: è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale del portego o della scala eventualmente costituita come cellula specializzata, qualora essa sia preesistente.
6. **Camino**: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
7. **Collegamenti verticali esterni**: è consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia sia la corte esterna di pertinenza della stessa unità che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicitazione dell'utilizzazione prevista.
8. **Prospetto frontale e prospetto di fondo**: è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistenti e nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura, se documentabile. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intese con le unità edilizie ad essa aggregate.
9. **Prospetti laterali** : è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali, è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.
10. **Aggregazione di più unità edilizie**: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.
11. **Abbaino**: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla *sala veneta* (o di una delle due cellule se la *sala veneta* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.
12. **Spazio esterno di pertinenza e annessi**: è prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità edilizia qualora presente e nettamente caratterizzata. E' consentito costruire un elemento annesso all'unità edilizia solo se posizionato sul bordo del lotto e comunque non a contatto con la muratura dell'unità edilizia. Non è consentita la costruzione di annessi alle unità edilizie qualora questi siano già presenti sul lotto di pertinenza dell'unità stessa. E' consentita la demolizione con ricostruzione di un annesso preesistente solo nel caso che questo non sia documentato nel Catasto Austriaco. Nel caso di demolizione con ricostruzione il nuovo elemento sarà costruito sul bordo del lotto, preferibilmente verso la strada di accesso all'unità edilizia, mai a contatto con l'unità edilizia stessa. I materiali utilizzati saranno tradizionali, la copertura in cotto, ad una falda con il colmo posizionato sul bordo del lotto. La superficie massima consentita è pari a mq 9, l'altezza a m 2,50.
13. **Corti**: è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali tradizionali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi (vere da pozzo, gattoli, ...) caratterizzanti lo spazio della corte.
14. **Percorsi porticati**: è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi caratterizzanti questi spazi.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

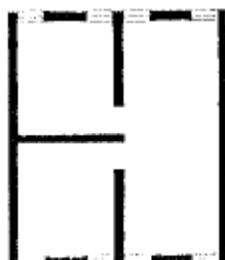
1. A tutti i piani: **abitazioni; attività direzionali, attrezzature collettive.**
2. Al piano terra: **servizi alle persone**

Parte IV Schemi grafici di descrizione

UNITA' EDILIZIA DI BASE BIMODULARE

TIPO A SCHIERA

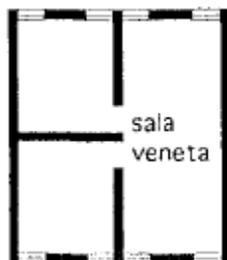
Unità base
Piano Terra



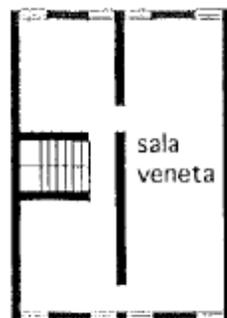
Corpo scala

Rampa unica
addossata ad un
setto murario

Unità base
Piani superiori



Cellula
specializzata del
corpo scala



Aggregazione dell'unità edilizia

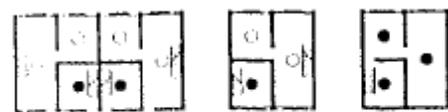
Affiancamento seriale



Affiancamento speculare



Affiancamento complesso

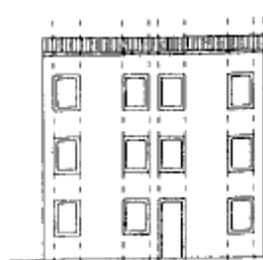


Piano Terra

Piano Primo

Piano Secondo

Unità base
Fronte



Fronte
caratterizzato da
accesso disposto
simmetricamente
rispetto al sistema
delle bucatore

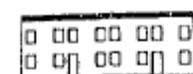


Fronte caratterizzato
dalla presenza di un
abbaino



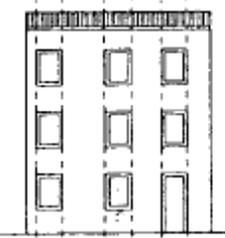
Aggregazione dell'unità edilizia

Affiancamento seriale



Variazioni del fronte

Dimensione ridotta di
uno dei due moduli con
eliminazione di una
serie di monofore



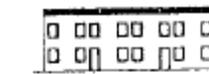
Fronte
caratterizzato
dalla presenza di
uno o più camini



Fronte
caratterizzato dalla
presenza di botteghe



Affiancamento speculare



Affiancamento
complesso

Art. 9.1.2.3- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE (C) e (Cpc) - SCHEDA 3

Parte I. Descrizione

Con la denominazione unità **edilizia di base residenziale trimodulare** si definisce l'unità edilizia composta da tre moduli o cellule delimitati da quattro setti murari strutturalmente portanti tra loro paralleli e disposti ortogonalmente al prospetto frontale.

La profondità del corpo di fabbrica può variare da uno a più moduli, l'altezza da uno a quattro piani.

Il modulo centrale dell'unità edilizia è uno spazio continuo, che attraversa tutta la profondità del modulo da un fronte all'altro. Esso funge da elemento principale di distribuzione del sistema (portego o sala veneta). Esso rivela anche all'esterno la composizione ed il ritmo dell'unità edilizia essendo caratterizzato da una polifora o da un sistema di bucaure ravvicinate, con o senza poggolo. Ai due lati di questo spazio di distribuzione si dispongono uno o più vani chiusi (sviluppati in profondità) che costituiscono i rimanenti due moduli del sistema disposti, rispetto al sistema centrale, in una sorta di "aspirazione alla simmetria" (Caniggia, Venezia 1992).

La scala è collocata all'interno della fascia di uno dei due moduli laterali e definita da una "cellula specializzata" che si sviluppa ortogonalmente al sistema dei setti murari e conduce ai differenti livelli del portego, grande spazio di distribuzione della casa.

Il prospetto frontale è caratterizzato da una polifora o da un sistema di bucaure ravvicinate generalmente presente ad ogni livello dell'edificato che, "didascalicamente devota alla leggibilità dell'organismo" (Caniggia, Venezia 1992), permette l'immediata individuazione della sala veneta ai differenti piani dell'edificio, collocandosi in posizione pressoché baricentrica.

I fronte dei restanti due moduli è caratterizzato dalla presenza di una doppia serie di monofore tra loro allineate verticalmente e poste alla periferia del vano costruito, in prossimità dei setti murari ortogonali al fronte stesso.

All'ultimo piano si può trovare un abbaino, generalmente in asse rispetto al fronte dell'unità edilizia.

Questo tipo presenta alcune possibili variazioni nella configurazione planimetrica: può essere caratterizzato da una eguale dimensione in profondità dei tre moduli che lo costruiscono ed essere caratterizzato da una corte esterna retrostante di pertinenza dell'edificio; in altri casi sono invece i moduli chiusi a lasciare spazio ad una corte interna delimitata da una "C" costruita; in altri casi è la sala veneta a concludersi con una corte delimitata sugli altri due lati dai moduli chiusi. In altri casi, infine, due moduli (compresa la sala veneta) presentano minore profondità rispetto al restante modulo, lasciando spazio allo sviluppo di una corte esterna collocata sul fronte o sul retro; la corte può anche essere dimensionalmente più piccola della sala veneta, sviluppata in profondità vi si affacci.

Al piano terra si può trovare un androne (portego) passante verso il giardino retrostante di pertinenza dell'unità edilizia.

Lo spazio della corte può essere caratterizzato dalla presenza di "vere da pozzo" e, in genere, presenta una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria.

Collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema delle bucaure, in facciata si può ritrovare anche la presenza di uno o due camini (fogher) collocato in corrispondenza dei moduli chiusi.

Il piano terreno può essere caratterizzato dalla presenza di "botteghe" che possono determinare una variazione del fronte introducendo una o più aperture di dimensioni maggiori, mentre accessi differenziati conducono alle residenze dei piani superiori.

L'unità edilizia può ritrovarsi come elemento semplice o aggregato. Il tipo di aggregazione semplice prevede l'affiancamento di più moduli. All'interno di un insieme di unità edilizie tra loro aggregate, l'unità edilizia di testata o d'angolo può caratterizzarsi in modo speciale in relazione al sistema delle bucaure o alla disposizione dell'assetto strutturale e dell'affaccio dei fronti principali.

Una possibile variazione di questo tipo edilizio è caratterizzata dalla presenza di un vano parallelo al prospetto frontale, una sorta di "loggia frontale" con assetto strutturale ruotato di 90° rispetto al sistema dei setti murari.

Questo tipo inoltre può presentare unità edilizie che si sviluppano, a partire dal primo piano, sopra un percorso pubblico costruendo una parte porticata (sottoportego). La stessa può essere collocata verso la fondamenta (in questo caso il prospetto frontale dell'unità edilizia è sullo stesso piano della fondamenta e al piano terra è generalmente sostenuto da un sistema costruttivo a pilastri), oppure occupando una parte di un modulo al piano terreno.

Esiste anche una possibilità di aggregazione complessa ("tipo plurifamiliare") che, tramite un sistema di risalita composto da rampe incrociate, "alla leonardesca", incastra tra loro due piani nobili, un mezzanino ed un sottotetto, costruendo un sistema residenziale "a blocco" dove possa comunque essere ancora leggibile la partizione verticale delle bucaure di facciata. Un altro elemento che caratterizza talora questo sistema è la presenza di vere da pozzo, che servono due alloggi costruite a cavallo del setto murario comune alle due unità edilizie, alle quali veniva convogliata

l'acqua piovana, raccolta dalla copertura tramite le grondaie (*gorne*), grazie ad un complesso sistema di scarichi (*canoni da piova*).

L'unità edilizia può essere caratterizzata anche dalla presenza di uno spazio esterno di pertinenza (un giardino, un orto o uno spazio pavimentato) sul quale possono insistere degli elementi costruiti di piccole dimensioni e di altezza pari ad un piano (annessi). Questi elementi sono in genere collocati sul bordo del lotto, mai edificati a contatto dell'unità edilizia. I materiali con i quali sono costruiti sono tradizionali, la copertura in coppi. Qualora lo spazio esterno di pertinenza sia pavimentato, esso presenta una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria.

L'unità edilizia può essere in stretta connessione con un sistema produttivo. Le unità edilizie così caratterizzate sono individuate dalla sigla Cpc. Questa unità edilizia, mai aggregata, presenta una differente caratterizzazione del piano terra, essendo occupata in tutto o in parte da "botteghe" o magazzini, mentre la restante parte costituisce uno dei due accessi al sistema produttivo retrostante.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala veneta a tutti i piani, che, nel caso di frazionamento deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità, oppure adibita, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontali, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Comunicazioni verticali o elementi di servizio:** è consentito specializzare una delle due cellule laterali non frontali per le comunicazioni verticali e per gli elementi di servizio, ove non sia già specializzata.
5. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
6. **Collegamenti verticali esterni:** è consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che lo spazio scoperto di pertinenza dell'unità stessa che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistenti e nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intese con le unità edilizie ad essa aggregate.
8. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali, è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.
9. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.
10. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dal *portego*, sul prospetto frontale e di realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.
11. **Spazio esterno di pertinenza e annessi:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità edilizia qualora presente e nettamente caratterizzata. E' consentito costruire un elemento annesso all'unità edilizia solo se posizionato sul bordo del lotto e comunque non a contatto con la muratura dell'unità edilizia. Non è consentita la costruzione di annessi alle unità edilizie qualora questi siano già presenti sul lotto di pertinenza dell'unità stessa, E' consentita la demolizione con ricostruzione di un annesso preesistente solo nel caso che questo non sia documentato nel Catasto Austriaco. Nel caso di demolizione

con ricostruzione il nuovo elemento sarà costruito sul bordo del lotto, preferibilmente verso la strada di accesso all'unità edilizia, mai a contatto con l'unità edilizia stessa. I materiali utilizzati saranno tradizionali, la copertura in cotto, ad una falda con il colmo posizionato sul bordo del lotto. La superficie massima consentita è pari a mq 9, l'altezza a m 2,50.

12. **Corti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi (vere da pozzo, gattoli,...) caratterizzanti lo spazio della corte.
13. **Percorsi porticati:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi caratterizzanti questi spazi.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

1. A tutti i piani: **abitazioni; attività direzionali, attrezzature collettive.**
2. Al piano terra: **servizi alle persone**

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

UNITA' EDILIZIA DI BASE TRIMODULARE

C-CpC

Unità base
Piano Terra



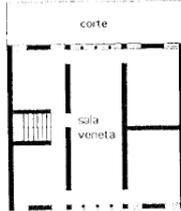
Unità base
Piani superiori



Variazioni planimetriche
Configurazione con loggia
frontale



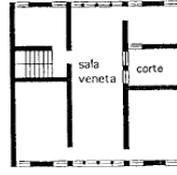
Moduli di eguale dimensione
in profondità



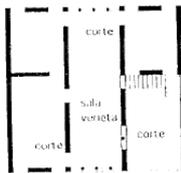
Configurazione a "C" con
corte retrostante



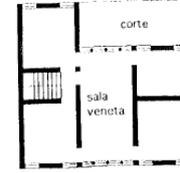
Configurazione a "C" con
corte interna



Configurazione a "I" con
corte e scala esterna



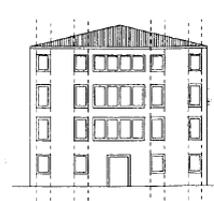
Configurazione a "L" con
corte retrostante



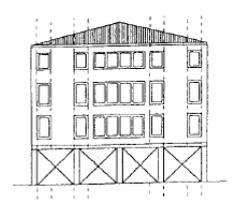
Configurazione a "L" con corte
laterale



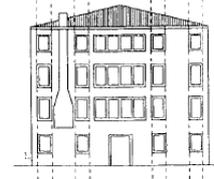
Unità base
Fronte



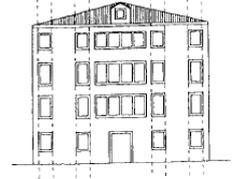
Variazioni del fronte
Fronte caratterizzato dalla
presenza di un sottoportego
lungo il fronte principale



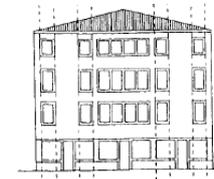
Fronte caratterizzato dalla
presenza di uno o più camini



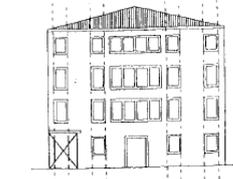
Fronte caratterizzato dalla
presenza di un abbaino



Fronte caratterizzato dalla presenza
di botteghe



Fronte caratterizzato dalla
presenza di un sottoportego
che si sviluppa in profondità



IL SINDACO IL SEGRETARIO GENERALE L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA IL PRESIDENTE DEL C.C. L'URBANISTA DIRIGENTE

Art. 9.2.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE PRODUTTIVE ANTICHE

Nelle unità edilizie, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base produttive, indicate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte comprendono:

- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
 - a1) il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini presenza di un sottoportego lungo il fronte principale di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è previsto espressamente il mantenimento;
 - a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca precedente al Catasto Austriaco;
 - a3) il restauro o il ripristino dell'ambiente interno;
 - a4) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
 - a5) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

- c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca precedente al Catasto Austriaco e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Art. 9.2.2- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ DI SPAZIO PRODUTTIVE ANTICHE

Le unità edilizie di base produttive antiche comprendono:

- a) unità edilizie di base "a capannone", individuata dalla lettera K nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritte e normate dalla successiva Scheda 4 di cui al seguente art. 9.2.2.1.
- b) unità edilizie produttive, individuate dalle lettere P nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritte e normate dalla successiva Scheda 5 di cui al seguente art. 9.2.2.2.
- c) unità edilizie produttivo/residenziale bimodulare, individuate dalle lettere Bp nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritte e normate dalla successiva Scheda 6 di cui al seguente art. 9.2.2.3;
- d) unità edilizie produttivo/residenziale trimodulare, individuate dalle lettere Cp nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritte e normate dalla successiva Scheda 7 di cui al seguente art. 9.2.2.4.

Le schede di cui ai precedenti commi del presente articolo sono organizzate in quattro parti:

Parte I - Descrizione

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Parte IV - Schemi grafici di descrizione

Art. 9.2.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE "A CAPANNONE" (K) - SCHEDA 4

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia di base "a capannone"** si definisce l'unità edilizia composta da uno spazio unitario (*tezon*) delimitato da due setti murari disposti ortogonalmente al fronte di affaccio e da una copertura a due falde che su di essi appoggia. La profondità del corpo di fabbrica può essere pari a due o tre volte il fronte di affaccio, l'altezza, in genere ad un piano, è dimensionalmente rilevante e comunque di norma maggiore all'altezza dei piano delle unità residenziali.

Uno dei fronti di dimensione minore può ritrovarsi a diretto contatto con l'acqua o affacciarsi su una fondamenta. In altri casi il fronte può anche mancare.

Di norma le aperture sono disposte sui fronti di dimensioni minori e consistono in una grande apertura centrale (porta) che può essere in asse rispetto ad aperture di dimensioni minori. Sui due setti murari che delimitano l'unità edilizia, che possono anche presentare dei contrafforti, poggia generalmente un sistema strutturale di copertura a capriate. L'unità edilizia si può presentare come unità semplice o aggregata. Il tipo di aggregazione è lineare e può essere singolo o doppio dove le due serie di unità aggregate sono disposte ai lati di un percorso di distribuzione.

Si possono verificare delle variazioni negli elementi di testata in relazione alla disposizione dell'assetto strutturale e dei fronti.

I differenti usi per i quali storicamente si costruiva questo spazio determinano ai tre possibili variazioni morfologiche dell'unità edilizia. Si può infatti trovare la presenza di un bacino d'acqua all'interno della stessa (*cavana*). In altri casi l'unità edilizia si presenta come fornace. Le sue proporzioni, in questo caso, possono variare da 1:2 a 1:2,5 della dimensione in larghezza rispetto alla profondità. I setti murari che la delimitano possono anche presentare grandi aperture ad arco. All'interno di questo spazio sono collocati uno o più forni. In alcuni casi è possibile trovare un modello di copertura in cui in sommità le falde si interrompono al fine di permettere l'areazione del locale e la fuoriuscita di eventuali fumi.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.
2. **Organizzazione interna:** E' prescritto il mantenimento dei setti murari di delimitazione esterna della cellula con possibilità di frazionamento interno della stessa mediante strutture leggere, quali tramezzi, soppalchi o arredi fissi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri. Se nel caso e dove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.
3. **Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile, è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.
4. **Bacino acqueo:** è prescritto il mantenimento del bacino acqueo qualora presente.
5. **Tamponamento del fronte:** è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga collocato in posizione pari alla profondità di cm 100 e distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.
6. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della struttura e dei materiali di copertura mantenendo l'interruzione delle falde in corrispondenza della sommità, ove esistente e nettamente caratterizzata.

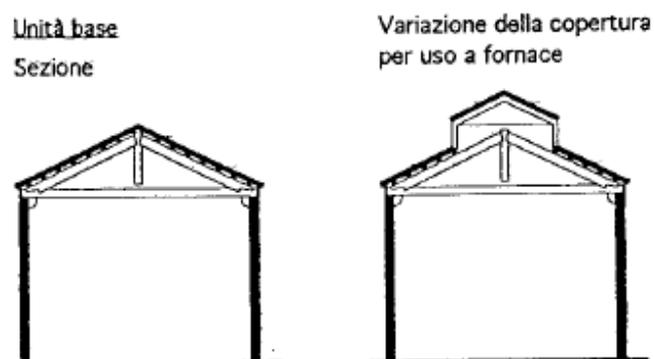
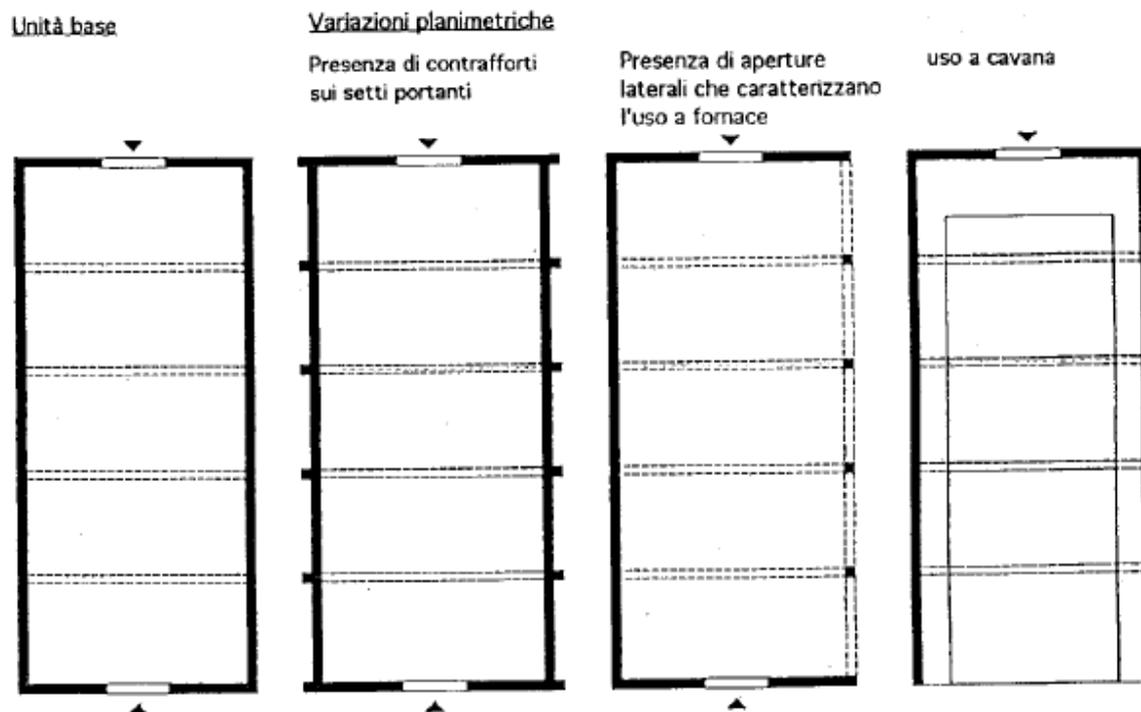
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenza; attività produttive; attività direzionali; servizi alle persone; strutture ricettive; attrezzature collettive.

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

UNITA' EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE

K



IL SINDACO IL SEGRETARIO GENERALE L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA IL PRESIDENTE DEL C.C. L'URBANISTA DIRIGENTE

Art. 9.2.2.2- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVA (P) -SCHEDA 5

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia produttiva** si definisce l'unità edilizia composta dalla compresenza, all'interno di uno stesso lotto edificato di un insieme di edifici produttivi organizzati intorno ad uno spazio scoperto tra loro fisicamente e funzionalmente legati e dipendenti.

Il complesso produttivo ha in genere lo sviluppo di un solo piano.

I differenti edifici risultano caratterizzati e tra loro aggregati talché si configura una stretta relazione con il ciclo produttivo.

Il luogo della produzione vera e propria è la fornace (individuata da una variazione dell'unità edilizia di base "a capannone"), che si configura sia come un vano unico (con proporzioni di 1:2 o 1:2,5 della dimensione in larghezza rispetto a quella in lunghezza), delimitata da due setti murari (spesso consolidati dalla presenza di contrafforti murari) su cui appoggia generalmente una struttura a capriate che sostiene la copertura a due falde, sia come spazio definito da due vani: uno, collegato alle parti restanti del sistema produttivo, è una sorta di spazio distributore che conduce al secondo, la fornace vera e propria. Quest'ultima è delimitata sui lati lunghi da un sistema costruttivo a pilastri o a setti murari aperti da archi, che restano liberi dal lato del corridoio di accesso, mentre sono tamponati dalla parte opposta. All'interno di questo spazio sono collocati uno o più forni. Il modello di copertura che caratterizza questo spazio prevede un'interruzione in sommità delle due falde del tetto al fine di permettere l'areazione del locale e la fuoriuscita di eventuali fumi. In altri casi la copertura, sempre a capriate poggia sul sistema dei pilastri mentre l'elemento distributore, di dimensioni minori in altezza ha una copertura differente, a una o due falde.

Il prospetto di questo edificio è caratterizzato dalla presenza di un'apertura di grandi dimensioni che funge da accesso e da una bucatina, generalmente circolare, disposta in posizione baricentrica e in prossimità della copertura. I prospetti laterali, oltre ad essere scanditi dalla presenza di contrafforti murari, possono presentare aperture, anche in doppio ordine sovrapposto, tra loro allineate e a interassi costanti.

Gli altri luoghi della produzione sono vani lunghi e stretti adatti a tipi particolari di lavorazione (ad esempio la produzione delle canne) o a stoccaggio delle materie prime o dei prodotti finiti. La copertura può essere a una o due falde. I prospetti di questi edifici presentano bucatine disposte a interasse costante.

I singoli edifici che compongono il complesso produttivo sono collegati tra loro.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato nel rispetto delle caratteristiche dei singoli elementi costruiti e dei loro rapporti reciproci al fine che ne sia garantita la riconoscibilità.
2. **Servizi interni:** al fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari e simili, è prescritto l'utilizzo di elementi leggeri, dotandoli, nel caso e dove occorra, al fine di rispettare ogni altra prescrizione, di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.
3. **Prospetti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti, secondo il modello di partitura riconoscibile, è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello.
4. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della copertura, secondo il modello di partitura riconoscibile.

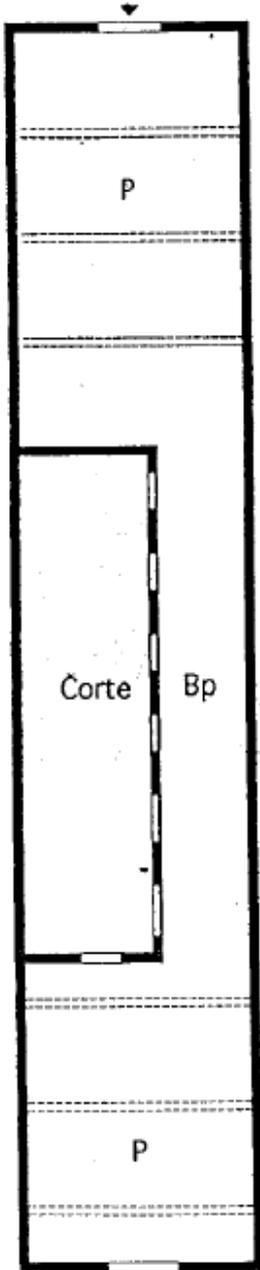
Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenza; attività produttive; attività direzionali; servizi alle persone; strutture ricettive; attrezzature collettive.

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

UNITA' EDILIZIA PRODUTTIVA

Unità base
Piano Terra



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Unità base
Piani superiori

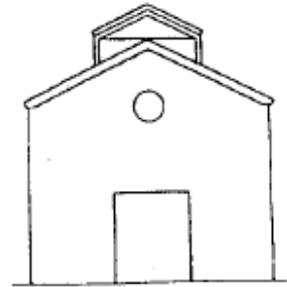


L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

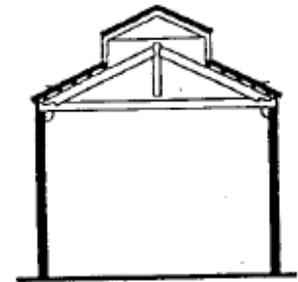
IL PRESIDENTE DEL C.C.

L'URBANISTA DIRIGENTE

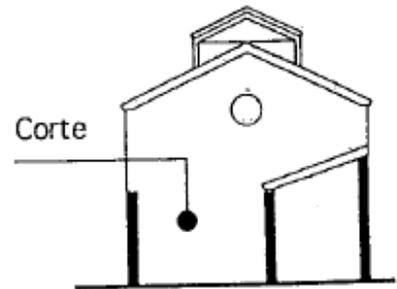
P



Fronte della fornace



Sezione della fornace



Unità edilizie ad altri usi



Fronte dell'unità edilizia
verso l'accesso principale

Art. 9.2.2.3- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE BIMODULARE -SCHEDA 6

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia produttivo/residenziale bimodulare** si definisce l'unità edilizia composta dalla compresenza, all'interno di uno stesso lotto edificato di un'unità edilizia produttiva e di un'unità edilizia di base residenziale bimodulare tra loro fisicamente e funzionalmente legati e dipendenti.

Per la definizione dell'unità edilizia di base residenziale bimodulare connessa al sistema, individuata dalla sigla Bpb ed in genere collocata sul percorso principale di accesso al lotto, si fa riferimento alla **Scheda 2** del presente Titolo (sempre unità semplice, mai aggregata, presente comunque nelle due varianti tipologiche descritte) con una sostanziale modificazione solo in corrispondenza del piano terreno dove una parte, di dimensioni maggiori, viene in genere occupata da una "bottega" o da magazzini (questa parte può corrispondere ad uno dei due moduli), mentre la parte restante costituisce uno dei due accessi al sistema produttivo retrostante. Quando tale complesso produttivo si sviluppa per l'intera lunghezza del lotto, un secondo accesso è generalmente posizionato dalla parte opposta al primo ed è funzionale alla produzione.

Per la definizione dell'unità edilizia produttiva connessa al sistema, individuata dalla sigla Bp si fa riferimento alla **Scheda 5** del presente Titolo delle Norme di Attuazione.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.

1. **Unità edilizia produttiva Bp:** per tutte le prescrizioni relative all'unità edilizia di base produttiva che costituisce parte del sistema si veda la **Scheda 5**.
2. **Unità edilizia di base residenziale bimodulare Bpb:** per tutte le prescrizioni relative all'unità edilizia di base residenziale bimodulare che costituisce parte del sistema si veda la **Scheda 2**.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenza; attività produttive; attività direzionali; servizi alle persone; strutture ricettive; attrezzature collettive.

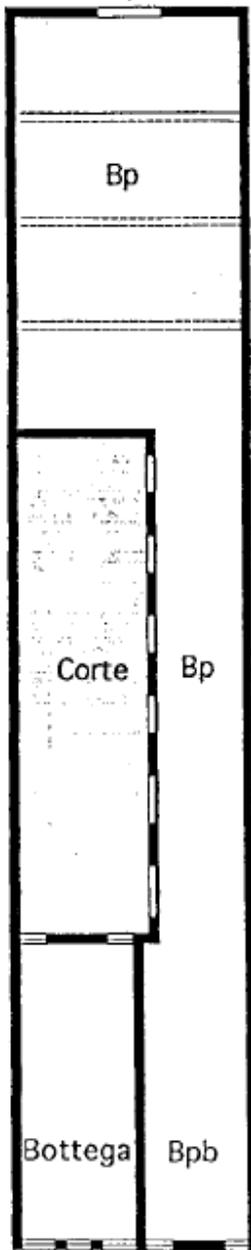
A tutti i piani dell'unità edilizia di base bimodulare: **sono compatibili le destinazioni d'uso previste dalla Scheda 2.**

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

UNITA' EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE BIMODULARE

Bp

Unità base
Piano Terra



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

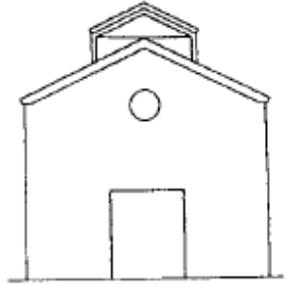
Unità base
Piani superiori



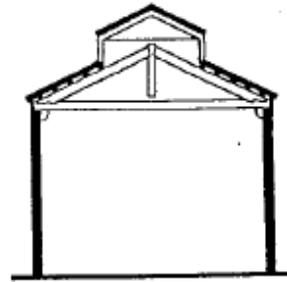
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL PRESIDENTE DEL C.C.

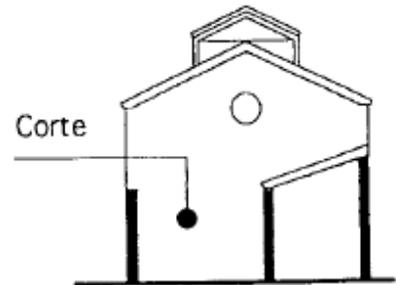
L'URBANISTA DIRIGENTE



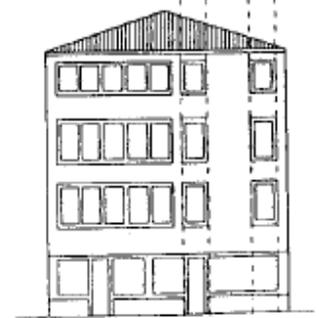
Fronte della fornace



Sezione della fornace



Unità edilizie ad altri usi



Fronte dell'unità edilizia
di base bimodulare

Art. 9.2.2.4- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE TRIMODULARE - SCHEDA 7

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia produttivo/residenziale trimodulare** si definisce l'unità edilizia composta dalla compresenza, all'interno di uno stesso lotto edificato di un'unità edilizia produttiva e di un'unità edilizia di base residenziale trimodulare, tra loro fisicamente e funzionalmente legati e dipendenti.

Per la definizione dell'unità edilizia di base residenziale trimodulare connessa al sistema, individuata dalla sigla Cpc ed in genere collocata sul percorso principale di accesso al lotto, si fa riferimento alla **Scheda 3** del presente Titolo (sempre unità semplice, mai aggregata) con una sostanziale modificazione solo in corrispondenza del piano terreno dove una parte, di dimensioni maggiori, viene in genere occupata da una "bottega" o da magazzini (questa parte può corrispondere ad uno dei due moduli), mentre la parte restante costituisce uno dei due accessi al sistema produttivo retrostante. Quando tale complesso produttivo si sviluppa per l'intera lunghezza del lotto, un secondo accesso è generalmente posizionato dalla parte opposta al primo ed è funzionale alla produzione.

Per la definizione dell'unità edilizia produttiva connessa al sistema, individuata dalla sigla Cpsi fa riferimento alla **Scheda 5** del presente Titolo.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche.

1. **Unità edilizia produttiva Cp:** per tutte le prescrizioni relative all'unità edilizia di base produttiva che costituisce parte del sistema si veda la **Scheda 5**.
2. **Unità edilizia di base residenziale bimodulare Cpc:** per tutte le prescrizioni relative all'unità edilizia di base residenziale bimodulare che costituisce parte del sistema si veda la **Scheda 3**.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenza; attività produttive; attività direzionali; servizi alle persone; strutture ricettive; attrezzature collettive.

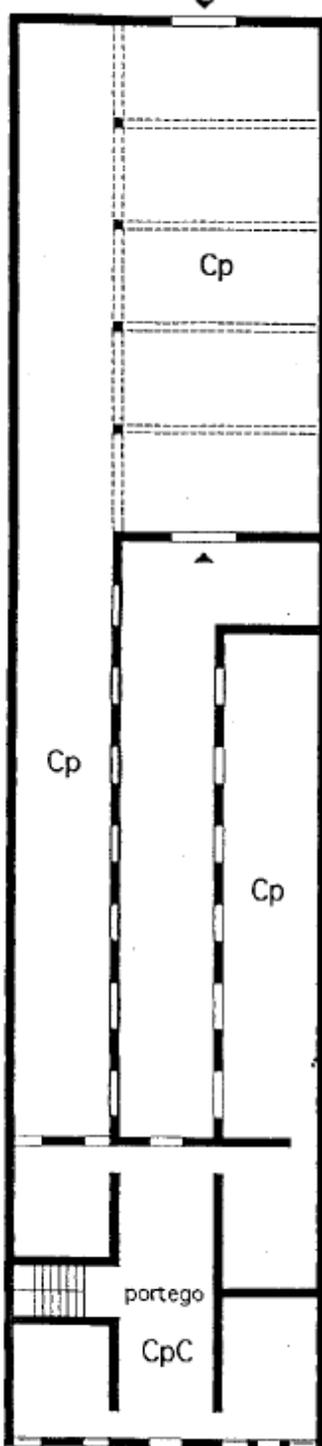
A tutti i piani dell'unità edilizia di base bimodulare: **sono compatibili le destinazioni d'uso previste dalla Scheda 3.**

Parte IV. Schemi grafici di descrizione

UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVO/RESIDENZIALE TRIMODULARE

Cp

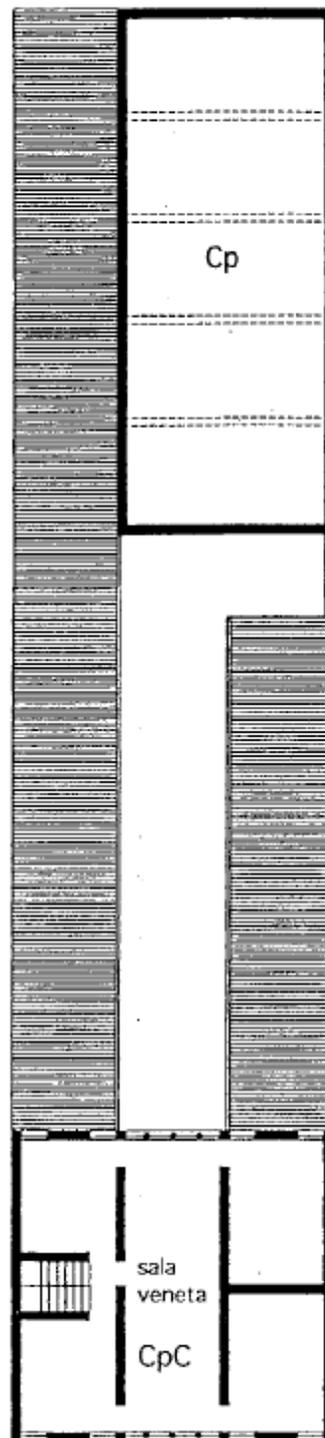
Unità base
Piano Terra



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

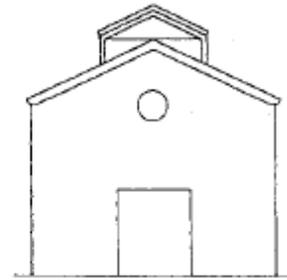
Unità base
Piani superiori



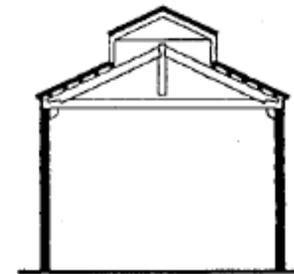
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL PRESIDENTE DEL C.C.

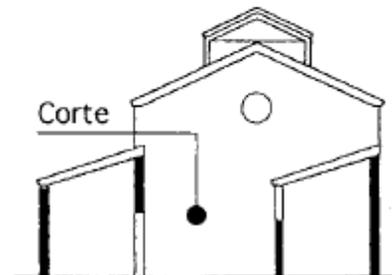
L'URBANISTA DIRIGENTE



Fronte della fornace



Sezione della fornace



Unità edilizie ad altri usi



Fronte dell'unità edilizia di base bimodulare

Art. 9.3.1- UNITA' EDILIZIE SPECIALI ANTICHE

Nelle unità edilizie, appartenenti alle categorie delle unità edilizie speciali, indicate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte comprendono:

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

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

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

a3) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

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

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

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

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

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

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

Art. 9.3.2- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE SPECIALI ANTICHE

Le unità edilizie speciali della città antica comprendono:

- a) unità edilizia speciale a struttura unitaria, individuata dalla lettera Su nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 8 di cui al seguente art. 9.3.2.1;
- b) unità edilizia speciale a struttura mista, individuata dalla lettera Sn nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 9 di cui al seguente art. 9.3.2.2;

Le schede di cui ai precedenti commi del presente articolo sono organizzate in tre parti:

Parte I - Descrizione

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Art. 9.3.2.1- UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA UNITARIA (Su) - SCHEDA 8

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia speciale a struttura unitaria** si definisce l'unità edilizia composta da un unico vano (chiese, sale monumentali, sale di ritrovo, ...), di dimensione variabile, che risulta prevalente dal punto di vista morfologico e funzionale rispetto ad altri vani accessori ad esso associati.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani;
2. **Vano caratterizzante l'unità edilizia:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del vano caratterizzante l'unità edilizia interessata.
3. **Vani accessori:** è consentito modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
4. **Collegamenti verticali esterni:** nei casi in cui il vano unitario prevalente non sia sito al piano terreno, è consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenze collettive; attività direzionali; strutture ricettive; attrezzature collettive; purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle predette utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari.

Art. 9.3.2.2- UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA MISTA (Sn) -SCHEDA 9

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia speciale a struttura mista** si definisce l'unità edilizia composta dalla compresenza di una unità edilizia speciale a struttura unitaria e di un sistema modulare composto da un insieme di elementi simili per aspetto morfologico, funzionale e strutturale.

L'unità edilizia speciale a struttura unitaria è definita dalla **Scheda 8** mentre il sistema modulare si organizza, di norma, attorno ad uno spazio aperto (corte) che diventa parte integrante del sistema stesso; può essere composto da più piani e presentare un portico al piano terreno che circonda uno spazio aperto (chiostro).

Al primo piano, in corrispondenza della zona porticata, si può ritrovare un altro elemento di distribuzione caratterizzato da un loggiato,

E' anche possibile la compresenza di più sistemi modulari, di dimensioni differenti, ognuno organizzato attorno al proprio spazio aperto e relazionati alla stessa unità edilizia speciale a struttura unitaria.

Lo spazio della corte può essere caratterizzato dalla presenza di "vere da pozzo" e, può presentare una pavimentazione in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria, oppure in cotto.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani
2. **Vani caratterizzanti l'unità edilizia di base a struttura modulare:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia di base a struttura modulare, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.
3. **Elementi orizzontali di collegamento:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione.
4. **Vani dell'unità edilizia di base a struttura modulare,** è consentito l'apporto di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente numero 2. della presente parte mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione alla realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
5. **Vani accessori:** sono consentite modifiche all'assetto di vani accessori eventualmente esistenti, non compresi tra quelli di cui al precedente punto 2. della presente parte e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano compatibili con l'integrale rispetto di ogni prescrizione e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
6. **Collegamenti:** è consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti nei casi in cui il vano unitario prevalente non sia sito al piano terreno: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate e qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
7. **Prospetti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo e di quelli laterali, interni (verso la corte) ed esterni di bordo, ove esistenti e nettamente caratterizzati.
8. **Unità edilizia speciale a struttura unitaria:** per l'unità edilizia speciale a struttura unitaria connessa al sistema modulare sono valide le prescrizioni della **Scheda 8**.
9. **Abbaini:** è consentito realizzare abbaini elevati al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, in numero non superiore a quello delle campate strutturali dell'unità edilizia interessata. La predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alle forme delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali prospetti, nonché con la partitura di eventuali abbaini preesistenti.
10. **Pavimentazione o altri elementi caratterizzanti gli spazi esterni:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi (*vere da pozzo, gattoli, ...*) caratterizzanti lo spazio della corte e del chiostro.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenze collettive; attività direzionali; strutture ricettive; attrezzature collettive; purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle predette utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari.

Art. 10- EDIFICI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

Gli edifici derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi comprendono i seguenti gruppi di edifici:

- a) unità edilizie di base residenziali derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi, di cui ai successivi artt. 10.1 ;
- b) unità edilizie di base produttive derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi, di cui ai successivi artt. 10.2;

Art. 10.1.1- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

Nelle unità edilizie di base residenziali derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi, indicate con la sigla Ro e R1 dalle tavole contrassegnate dalla sigla **B1**, le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte comprendono:

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

- al) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
- a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;
- a3) il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;
- a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili;
- a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte e annessi alle unità edilizie);
- a6) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

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

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

Art. 10.1.2.- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

Le unità edilizie di base residenziali derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi sono:

unità edilizia di base residenziale derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi, individuata dalle lettere Ro e R1 nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1. Sono descritte e normate dalla successiva Scheda 10 di cui al seguente art. 10.2.1.

Le unità edilizie Ro e R1 presentano eguali caratteristiche tipologiche e sono dunque descritte dalla medesima scheda. La loro differente denominazione dipende unicamente da una differente epoca di costruzione, emersa dall'indagine catastale.

La scheda di cui al precedente comma del presente articolo è organizzata in tre parti:

Parte I - Descrizione

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Art. 10.1.2.1- UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI (Ro), (R1) -SCHEDA 10

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **unità edilizia di base residenziale derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi** si definisce l'unità edilizia residenziale originaria, che, benché costruita in epoca successiva a quella del Catasto Austriaco, conserva caratteristiche strutturali, distributive e compositive che ripropongono gli schemi dei tipi presenti nella città antica definiti nella scheda 1, nella scheda 2 e nella scheda 3 dell'art.9 del presente Titolo delle Norme di Attuazione.

L'assetto strutturale è una delle caratteristiche che rende riconoscibili queste unità edilizie. Esse sono definite da setti murari strutturalmente portanti e disposti ortogonalmente al fronte principale.

La scansione delle bucaure del fronte principale risulta ancora riconoscibile presentando generalmente una doppia serie di monofore tra loro allineate verticalmente e poste alla periferia del vano costruito, in prossimità dei setti portanti ortogonali al fronte stesso. L'apertura di accesso al piano terreno risulta di norma allineata ad una di queste due serie di bucaure. Le aperture sono in genere disposte sui due fronti opposti.

Le unità edilizie definite da tre moduli presentano generalmente una dimensione molto ridotta del modulo centrale rispetto a quelli laterali. Il modulo centrale mantiene comunque la funzione di spazio di distribuzione.

Non si trova la presenza né di camini, né di botteghe.

L'unità edilizia può ritrovarsi come elemento semplice o aggregato.

Le aggregazioni avvengono per il semplice affiancamento di più moduli (affiancamento seriale) o in modo speculare (affiancamento speculare). L'aggregazione è semplice, mai doppia.

Complessi di unità aggregate presentano anche spazi scoperti generalmente delle stesse dimensioni collocati su fronte o sul retro e, di norma sul retro, elementi annessi alle unità edilizie (cantinole o caneve), anch'esse aggregate, collocate sul lotto a conclusione dello spazio scoperto retrostante.

La presenza di elementi annessi alle unità edilizie che insistono sullo spazio scoperto di pertinenza delle stesse unità può avvenire anche nel caso di unità edilizie semplici, non aggregate.

All'interno di un insieme di unità edilizie tra loro aggregate, l'unità edilizia di testata o d'angolo può caratterizzarsi in modo speciale in relazione al sistema delle bucaure, alla disposizione dell'assetto strutturale o all'affaccio del fronte principale.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia

frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula abbia autonomia sufficiente.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o della scala eventualmente costituita come cellula specializzata, qualora esso sia preesistente.
5. **Collegamenti verticali esterni:** è consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia sia la corte esterna di pertinenza della stessa unità che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
6. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistenti e nettamente caratterizzati secondo) modelli di partitura riconoscibili; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.
7. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali, sono consentite modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e dalle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.
8. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di unità edilizie tra loro.
9. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale di uno dei moduli che compongono l'unità edilizia sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro nella medesima posizione, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli.
10. **Spazio esterno di pertinenza e annessi:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità edilizia qualora presente e nettamente caratterizzata. E' consentito costruire un elemento annesso all'unità edilizia solo se posizionato sul bordo del lotto e comunque non a contatto con la muratura dell'unità edilizia. Non è consentita la costruzione di annessi alle unità edilizie qualora questi siano già presenti sul lotto di pertinenza dell'unità stessa. E' consentita la demolizione con ricostruzione di un annesso preesistente. In questo caso il nuovo elemento sarà costruito sul bordo del lotto, preferibilmente verso la strada di accesso all'unità edilizia, mai a contatto con l'unità stessa. I materiali utilizzati saranno tradizionali, la copertura in cotto, ad una falda con il colmo posizionato sul bordo del lotto. La superficie massima consentita è pari a mq 9, l'altezza a m 2,50.
11. **Sala veneta:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del *sala veneta* a tutti i piani nel caso l'unità edilizia presenti le caratteristiche delle unità edilizie descritte e normale nella scheda 2 e nella scheda 3 dell'art. 8 del presente Titolo.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

1. A tutti i piani, **abitazioni; attività direzionali, attrezzature collettive.**
2. Al piano terra: **servizi alle persone.**

Art. 10.2- UNITA' EDILIZIE DI BASE PRODUTTIVE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

Nelle unità edilizie di base produttive derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi, indicate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte comprendono:

- a) il restauro di aspetti e di elementi architettonici, nonché il ripristino di elementi originali alterati, mediante:
 - a1) il restauro o il ripristino dei fronti. Le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia od almeno all'interezza dei suoi fronti;
 - a2) il restauro o il ripristino degli elementi od aspetti di pregio eventualmente presenti negli ambienti interni;
 - a3) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
 - a4) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione in quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico;
- c) l'inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purché sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne;
- d) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di eventuali esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne, nonché l'inserimento di tramezzature, in ogni caso nei termini espressamente previsti;
- e) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di esistenti scale, nonché l'inserimento di scale, purché sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno;
- f) l'inserimento o la modifica degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme;
- g) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Art. 10.2.1- SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE PRODUTTIVE DERIVANTI DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI

Le unità edilizie produttive derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi sono:

- unità edilizia produttive, individuata dalle lettere Po e P1 nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e descritta e normata dalla successiva Scheda 11 di cui al seguente art. 10.2.1.1;

Le unità edilizie Po e P1 presentano eguali caratteristiche tipologiche e sono dunque descritte dalla medesima scheda. La loro differente denominazione dipende unicamente da una differente epoca di costruzione, emersa dall'indagine catastale.

La scheda di cui al precedente comma del presente articolo è organizzata in tre parti:

Parte I - Descrizione

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

Parte III -Destinazioni d'uso compatibili

Art. 10.2.1.1- UNITÀ EDILIZIA PRODUTTIVA DERIVANTE DALLA SOPRAVVIVENZA DEI MODELLI ANTICHI (Po), (P1) -SCHEDA 11 - (Mod. con del. C.C. n. 102 del 15/09/2008)

Parte I. Descrizione

Con la denominazione unità edilizia produttiva derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi si definisce l'unità edilizia composta dalla compresenza, all'interno di uno stesso lotto edificato di un insieme di edifici produttivi organizzati intorno ad uno spazio scoperto tra loro fisicamente e funzionalmente legati e dipendenti. Il complesso produttivo ha in genere lo sviluppo di un solo piano. I differenti edifici risultano caratterizzati e tra loro aggregati talché si configura una stretta relazione con il ciclo produttivo. Il luogo della produzione vera e propria è la fornace, che si configura sia come un vano unico (con proporzioni di 1:2 o 1:2,5 della dimensione in larghezza rispetto a quella in lunghezza), delimitata da due setti murari (spesso consolidati dalla presenza di contrafforti murari) su cui appoggia generalmente una struttura a capriate che sostiene la copertura a due falde, sia come spazio definito da due vani: uno, collegato alle parti restanti del sistema produttivo, è una sorta di spazio distributore che conduce al secondo, la fornace vera e propria. Quest'ultima è delimitata sui lati lunghi da un sistema costruttivo a pilastri o a setti murari aperti da archi, che restano liberi dal lato del corridoio di accesso, mentre sono tamponati dalla parte opposta. All'interno di questo spazio sono collocati uno o più forni. Il modello di copertura che caratterizza questo spazio prevede un'interruzione in sommità delle due falde del tetto al fine di permettere l'areazione del locale e la fuoriuscita di eventuali fumi. In altri casi la copertura, sempre a capriate poggia sul sistema dei pilastri mentre l'elemento distributore, di dimensioni minori in altezza ha una copertura differente, a una o due falde. Il prospetto di questo edificio è caratterizzato dalla presenza di un'apertura di grandi dimensioni che funge da accesso e da una bucatura, generalmente circolare, disposta in posizione baricentrica e in prossimità della copertura. I prospetti laterali, oltre ad essere scanditi dalla presenza di contrafforti murari, possono presentare aperture, anche in doppio ordine sovrapposto, tra loro allineate e a interassi costanti.

Gli altri luoghi della produzione sono vani lunghi e stretti adatti a tipi particolari di

lavorazione (ad esempio la produzione delle canne) o a stoccaggio delle materie prime o dei prodotti finiti. La copertura può essere a una o due falde. I prospetti di questi edifici presentano bucatore disposte a interesse costante. I singoli edifici che compongono il complesso produttivo sono collegati tra loro.

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del *corpo edilizio* nel rispetto delle caratteristiche dei singoli elementi costruiti e dei loro rapporti reciproci al fine che ne sia garantita la riconoscibilità. E' *consentito il decremento del volume edificato, tramite la realizzazione di cavedi interni,*

al fine dell'adeguamento igienico-sanitario con particolare riferimento a quello aero-illuminante in relazione agli usi previsti.

2. **Servizi interni:** al fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari e simili, è prescritto l'utilizzo di elementi leggeri preferibilmente prefabbricati, dotandoli, nel caso e dove occorra, al fine di rispettare ogni altra prescrizione, di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.
3. **Prospetti:** è prescritto il mantenimento *del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; sono consentite modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, anche in riferimento alla forometria, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.*
4. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino *degli elementi strutturali se nettamente caratterizzanti* della copertura, secondo il modello di partitura riconoscibile.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

Residenza; attività produttive; attività direzionali; servizi alle persone; strutture ricettive; attrezzature collettive

Art. 11- EDIFICI DI NUOVA IDEAZIONE

Le unità edilizie di nuova ideazione sono individuate dalla lettera Nr nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 e sono descritte e nominate dalla successiva Scheda 12 di cui al seguente art. 11.1.2;

La scheda di cui al precedente comma del presente articolo è organizzata in tre parti:

Parte I - Descrizione

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Art. 11.1.2- UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA DI NUOVA IDEAZIONE (Nr) -SCHEDA 12 (Mod. con del. C.C. n. 102 del 15/09/2008)

Parte I. Descrizione

Con la denominazione unità edilizia novecentesca di nuova ideazione si definisce l'unità edilizia che, sebbene concepita e costruita secondo criteri e tecnologie che differiscono radicalmente da quelli degli edifici antichi, non appare sostituibile per conto proprio, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto. L'unità edilizia può essere caratterizzata anche dalla presenza di uno spazio esterno di pertinenza (un giardino, un orto o uno spazio pavimentato) sul quale possono insistere degli elementi costruiti di piccole dimensioni e di altezza pari ad un piano (cantinole).

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. ~~Ristrutturazione con vincolo parziale~~ **Volume edificato:** è consentita, mediante concessione singola, solo la ristrutturazione con vincolo parziale, ~~di conservazione delle murature esterne e del volume.~~ *E' consentito il decremento del volume edificato, al solo fine dell'adeguamento igienico-sanitario con particolare riferimento a quello aero-illuminante in relazione agli usi previsti. E' consentita la demolizione dell'unità edilizia qualora rivesta carattere di superfetazione. Il riconoscimento di tali caratteristiche sarà sottoposto all'esame della Commissione Scientifica Comunale con la procedura di cui all'art. 7 delle N. T.A. relativa al "Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione delle unità edilizie".*
2. **Partito architettonico esterno:** sono consentite limitate correzioni al partito architettonico esterno, *ivi comprese modifiche al numero, alle forme ed alle dimensioni e delle posizioni delle aperture,* motivate dalle trasformazioni interne.
3. **Strumento urbanistico esecutivo:** all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità di intervento può essere cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione,

sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

4. **Spazio esterno di pertinenza e annessi:** è consentito costruire un elemento annesso all'unità edilizia solo se posizionato sul bordo del lotto e comunque non a contatto con la muratura dell'unità edilizia. E' possibile la demolizione con ricostruzione di un annesso preesistente. In questo caso il nuovo elemento sarà costruito sempre sul bordo del lotto, preferibilmente verso la strada di accesso all'unità edilizia, mai a contatto con l'unità stessa. I materiali utilizzati saranno tradizionali, la copertura in cotto, ad una falda con il colmo posizionato sul bordo del lotto. La superficie massima consentita può arrivare fino al 5% della superficie del lotto (contando anche la superficie di annessi già esistenti) fino ad un massimo di mq 25, l'altezza massima consentita è pari m 2,50.
5. Per le unità edilizie classificate Nr, la cui unica destinazione d'uso -in atto alla data del 27 marzo 1997, o più recente nel caso di unità edilizie non utilizzate - sia "attività produttive" ai sensi dell' articolo 4 delle presenti N.T.A. e per i rispettivi annessi è consentita la demolizione e ricostruzione con uguale volume e altezza massima anche su diverso sedime, nell' ambito di un progetto esteso ad una area fisicamente continua ed omogenea che comprenda più unità edilizie qualora la realizzazione del progetto comporti il miglioramento del disegno urbano sotto almeno uno dei seguenti aspetti:
 - a) estensione e/o realizzazione della viabilità pubblica;
 - b) compattamento dei volumi edificati e delle aree scoperte;
 - c) aumento e/o miglioramento della dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico. Le unità edilizie così realizzate possono essere destinate solo ad attività produttive.

Parte III. Destinazioni d'uso compatibili

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

Art. 12- PERCORSI PEDONALI, CORTI E CAMPI ANTICHI

12.1 Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte descritti nella apposita scheda del successivo articolo

12.11 delle presenti norme, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire,
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

12.2 La pavimentazione esistente, qualora realizzata con i materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti precedentemente a trasformazioni intervenute in epoche successive al Catasto Austriaco, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle pavimentazioni devono essere usati blocchi di trachite squadrati manualmente, ovvero mattoni in cotto ed eventualmente pietra d'Istria per elementi di contorno e/o inserti decorativi, in ogni caso senza l'utilizzazione di saldature in cemento.

12.3 E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione

integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali e comunque con materiali tradizionali.

12.4 Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2.50 e comunque non superiore a quella degli elementi preesistenti in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

12.5 Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile documentare adeguatamente le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le prescrizioni di cui al precedente comma.

12.6 La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre commi del presente articolo deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti che si affacciano su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

12.7 E' prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

12.8 La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

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

12.10 Si prescrive che i ponti realizzati e presenti all'epoca del Catasto austriaco e fino al N.C.E.U. di Primo Impianto, vengano conservati nella posizione, nelle dimensioni, nelle pendenze e nelle forme. Per gli stessi è consentito il restauro, *nonché* il ripristino di elementi originali alterati e la sostituzione di strutture, elementi o parti di elementi fatiscenti od irrecuperabili, in ogni caso con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente costituenti le strutture, gli elementi e le parti di elementi interessate nella loro realizzazione originaria, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. E' altresì consentita la ricostruzione filologica di parti documentatamente presenti nell'assetto originario e successivamente crollate o demolite, con gli stessi materiali documentatamente costituenti tali parti, ovvero, in assenza delle relative indicazioni documentarie, con materiali tradizionali coerenti con il contesto del manufatto con cui devono rapportarsi, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

Art. 12.11- SCHEDA RELATIVA A PERCORSI PEDONALI, CORTI E CAMPI ANTICHI

Parte I. Descrizione

Con la denominazione **percorsi, campi e corti antichi** si definisce lo spazio continuo delimitato per la maggior parte dagli insediamenti storici che costituiva all'epoca del Catasto Austriaco e costituisce ancora il luogo

di transito pedonale, sosta e connessione, nonché lo spazio dove si attestano gli accessi alle unità edilizie antiche. I percorsi si possono trovare con le seguenti variazioni:

- spazio continuo delimitato su due lati da unità edilizie storiche molto maggiore in lunghezza rispetto alla larghezza (*calle*);
- spazio continuo delimitato su un lato da unità edilizie storiche e sull'altro dall'acqua, molto maggiore in lunghezza rispetto alla larghezza (*fondamenta*).

Questi percorsi possono essere caratterizzati anche da tratti porticati.

I campi sono luoghi di percorrenza o di sosta con dimensioni pressoché uguali in lunghezza e larghezza generalmente caratterizzati dalla presenza di un'unità edilizia speciale.

Le corti sono luoghi generalmente delimitati da unità edilizie di base residenziali, in origine fortemente integrati alla residenza.

La presenza di *vere da pozzo* che insistono su tutti questi spazi indica che gli stessi erano anche i luoghi del rifornimento idrico della città.

La pavimentazione dei percorsi, dei campi e delle corti è generalmente in lastre di trachite con inserti in pietra d'Istria. Il bordo della *fondamenta*, verso l'acqua, è in genere in pietra d'Istria e può presentarsi attrezzato con rive atte allo scarico delle merci in genere caratterizzate dalla presenza di gradini anch'essi in pietra d'Istria disposti in vario modo verso l'acqua. In alcuni casi, oltre ai gradini che facilitano l'accesso alla riva dalle imbarcazioni, nei punti di scarico delle merci, si può trovare un elemento di maggiori dimensioni, anch'esso in pietra d'Istria, necessario all'appoggio delle merci stesse durante le operazioni di scarico. Le rive possono essere attrezzate anche con pontili in legno.

Le fondamenta possono essere delimitate da parapetti che si trovano in ferro, in pietra d'Istria, legno o composti da pilastri in pietra d'Istria su cui sono montati elementi in ferro (alle volte anche apribili).

Parte II. Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Continuità dei percorsi:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della continuità dei percorsi, dei campi e delle corti storici.
2. **Pavimentazioni e altri elementi caratterizzanti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei materiali e del disegno della pavimentazione o di altri elementi caratterizzanti questi spazi esterni (*vere da pozzo, gattoli,...*), nonché di rive, parapetti o pontili.

Art. 13. PERCORSI PEDONALI DI NUOVA IDEAZIONE

13.1 Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto non concluse indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria dei percorsi pedonali, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.

13.2 Le caratteristiche dimensionali di cui al precedente comma possono essere variate solo per quei percorsi inclusi all'interno del perimetro delle zone urbane di trasformazione, delimitate nella tavola B1 e descritte e normate nelle schede del Titolo III delle presenti norme. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

13.3 Le caratteristiche formali di cui al precedente comma possono essere variate seguendo le indicazioni riportate nelle schede di cui al successivo art. 13.15. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

13.4 La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili dei percorsi pedonali di cui al presente articolo va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;

- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.

13.5 Si prescrive la conservazione della posizione dei ponti realizzati in epoca posteriore al N.C.E.U. di Primo Impianto. Ove ne sia riconoscibile il pregio architettonico ovvero il valore testimoniale, ne devono essere conservate altresì le dimensioni, le pendenze e le forme, essendone ammessi soltanto il restauro, il ripristino di elementi originali alterati e la sostituzione di strutture, elementi o parti di elementi fatiscenti od irrecuperabili, comunque con gli stessi materiali. In ogni altro caso è ammessa altresì l'integrale sostituzione, anche con manufatti diversi da quelli preesistenti per dimensioni, pendenze, forme e materiali, purché coerenti con il contesto urbano cui ineriscono.

13.6 Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma relativamente ai ponti, le pavimentazioni degli altri elementi dei percorsi pedonali di cui al presente articolo, nonché i loro marginamenti di sponda laddove siano fiancheggiati da percorsi acquei, qualora siano realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, vanno conservati. Le predette pavimentazioni ed i predetti marginamenti di sponda vanno altresì ripristinati ed, ove necessario, sostituiti e/o completati, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni avvenute fino al N.C.E.U di Primo Impianto, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. In caso di sostituzione questa deve essere attuata utilizzando lo stesso tipo di materiale e di lavorazione dello stesso. In particolare, devono essere conservati, ovvero ripristinati per quanto alterati, o sostituiti integralmente o parzialmente per quanto non recuperabili, senza variazioni delle dimensioni e delle forme e nel rispetto di quanto sopra disposto nel presente comma relativamente ai materiali, gli elementi complementari quali scalinate, gradini e simili, gli elementi di contorno e gli inserti decorativi. Salvo eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle predette pavimentazioni e nei predetti marginamenti devono essere usati blocchi di trachite squadrate manualmente, ovvero mattoni in cotto, nonché eventualmente pietra d'Istria per elementi complementari, elementi di contorno ed inserti.

13.7 E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione laterale realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale, per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione, per quanto distrutti, deve essere effettuata nelle stesse posizioni, con le stesse dimensioni, forme, con gli stessi materiali e con la medesima lavorazione degli stessi. Gli elementi di delimitazione laterale esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati. La loro sostituzione e la nuova costruzione di elementi di delimitazione laterale, possono essere effettuate, in termini tali da risultare coerenti, per dimensioni, forme e materiali, con il contesto in cui si inseriscono e comunque con altezze non superiori a m 2,50, in forme tradizionali e ricorrenti ed utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione laterale di cui al presente comma deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti che si affacciano su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

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

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

13.10 Nei percorsi pedonali di cui al presente articolo gli elementi di arredo ad uso collettivo, quali panchine, contenitori per rifiuti e simili, devono essere amovibili e realizzati in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Gli elementi di servizio, pubblico o privato, quali servizi igienici, chioschi per informazioni, banchi o chioschi per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché con materiali tradizionali per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Sono fatti esenti dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente i manufatti adibiti al commercio al minuto di carburanti per imbarcazioni a motore, installabili in adiacenza dei percorsi acquei. Nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo è altresì ammessa la periodica installazione di panchine, sedie e tavoli per la somministrazione di cibi e bevande, in ogni caso direttamente sulla pavimentazione esistente ed essendo esclusa la messa in opera di qualsiasi elemento di delimitazione dei siti interessati. E' inoltre ammessa l'installazione temporanea di sedie, panche, palchi e simili, per spettacoli e manifestazioni collettive. La copertura di parti delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può essere ammessa esclusivamente con tende avvolgibili in tela, od ombrelloni in tela, od altri teli riponibili, su supporti in legno od in metallo. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, od altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi di cui al medesimo presente comma, in termini tali da escludere ogni riduzione dell'efficienza esplicazione della mobilità pedonale e del trasporto delle merci, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

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

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

13.13 Ai fine di limitare la impermeabilità dei suoli che causa notevoli danni al ritorno delle acque nel sottosuolo, non sono consentite pavimentazioni con piastre di cemento.

13.14 L'assetto morfologico dei percorsi descritti nel presente articolo dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'apposita scheda del successivo art.13.15 delle presenti norme.

Art. 13.15- SCHEDE RELATIVE AI PERCORSI PEDONALI DI NUOVA IDEAZIONE

Pavimentazioni

Le pavimentazioni devono essere realizzate in:

- trachite (sono da ritenersi preferibili "masegni" ricavati da pietre di colore grigio escludendo quelle con venature di color marrone) posata a correre in corsi paralleli anche non tutti di egual dimensione, ma comunque non inferiore a cm 35;
- mattoni o tavelle di cotto, che qualora fossero posti di taglio devono essere disposti a spina di pesce.

In entrambi i tipi di pavimentazione è consentito inserire liste o bordature in pietra d'Istria. Tali bordature sono consentite per la definizione degli ambiti spaziali di campi, campielli o altri spazi pubblici; e sono prescritte per la messa in evidenza di gradini o salti di quota superiori a 20 cm negli spazi pubblici. In questi due ultimi casi le bordature di pietra d'Istria devono avere una larghezza non inferiore a 35 cm.

Rive

Per l'evidenziazione dei bordi delle rive dei canali è prescritto l'uso di bordature in pietra d'Istria di larghezza non inferiore a cm 35.

Le superfici verticali delle rive devono essere realizzate con un paramento in mattoni faccia a vista o in pietra d'Istria.

Per la realizzazione di scale o altri elementi di discesa verso l'acqua posti lungo le rive è prescritto l'uso della pietra d'Istria; parapetti di rive o scale devono essere realizzati in metallo o in pietra d'Istria.

Tombini

I tombini e tutti gli accessi alle reti tecnologiche di dimensioni superiori a cm 15x15 devono essere rivestiti con un materiale identico alla pavimentazione in cui sono inseriti.

Caditoie

Le caditoie ("gatoi") devono essere realizzate nello stesso materiale delle pavimentazioni in cui sono inserite o in pietra d'Istria.

Aiuole

Le aiuole degli alberi devono essere bordate in pietra d'Istria o nel medesimo materiale delle pavimentazioni in cui sono ricavate. Tali bordature non possono essere in rilievo rispetto alla quota della pavimentazione

Lampioni

I lampioni devono essere realizzati in metallo e dipinti in colori dai toni intensi (è considerato ormai "tradizionale" l'uso di lampioni di foggia ottocentesca dipinti in color verde cupo). Non è consentito l'utilizzo di lampioni di foggia "stradale"; è prescritta la sostituzione dei lampioni di tale foggia già esistenti.

Fontane

Le fontane da inserire negli spazi pubblici devono essere realizzate in pietra d'Istria o in metallo verniciato con colori dai toni intensi (è considerato ormai "tradizionale" l'uso di fontane di foggia ottocentesca dipinte in color verde cupo)

Per la realizzazione di percorsi o spazi pubblici di nuova ideazione (cfr. Tav. B.1, aree "E") è prescritta l'osservazione delle suddette prescrizioni.

Nel caso di percorsi o spazi pubblici già esistenti pavimentati con materiali difforni da quanto sopra descritto, è prescritto l'adeguamento alle suddette prescrizioni secondo le seguenti priorità:

- per i percorsi urbani già esistenti sterrati, non lastricati o lastricati in modo irregolare e frammentario (cfr. tavola B.1, aree "Z") è prescritta la lastricatura secondo le suddette indicazioni progettuali;
- per i percorsi urbani già esistenti pavimentati in cemento, piastroni di cemento o mattoni di cemento (betonelle) (cfr. tavola B.1, aree "Y") è prescritta la lastricatura secondo le suddette indicazioni, in particolare nel caso dei percorsi realizzati in betonelle all'interno degli spazi verdi è da ritenersi più opportuna la lastricatura con mattoni o tavole di cotto poste di taglio secondo le suddette indicazioni progettuali;
- per i percorsi urbani già esistenti lastricati con lastre di ardesia o quarzite posate a correre in corsi regolari paralleli (cfr. tavola B.1, aree "X") è prescritta la lastricatura secondo le suddette indicazioni nel caso in cui siano previsti lavori a reti tecnologiche che interessino una superficie superiore al 70% dell'area compresa nei perimetri indicati nella tav. B.1;
- per i percorsi urbani già esistenti lastricati con lastre di ardesia o quarzite posate a *opus incertum* (cfr. tavola B.1, aree "W") è prescritta la lastricatura secondo le suddette indicazioni nel caso in cui siano previsti lavori a reti tecnologiche che interessino una superficie superiore al 35% dell'area compresa nei perimetri indicati nella tav. B.1.

Art. 14 - GIARDINI E ORTI DA TUTELARE

14.1 Nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, nelle unità di spazio scoperto, appartenenti alla categoria giardini e orti da tutelare, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda costituire o ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

14.2 Nelle unità di spazio scoperto indicate come appartenenti alla presente categoria ed utilizzato come orto, la realizzazione di capanni per gli attrezzi e/o di serre fisse per la forzatura delle colture deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 2,5% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare. I capanni per gli attrezzi e le serre fisse di nuova costruzione devono avere altezza non superiore a m 2,50 e devono essere costruite esclusivamente a ridosso del perimetro della stessa unità di spazio. Per le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale delle colture valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono ammesse esclusivamente le serre mobili realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 1,50;
- b) a seguito dello smantellamento periodico delle serre mobili i teli in polietilene devono essere riposti, oppure conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali, facendosi assoluto divieto di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma;
- c) non è ammessa alcuna utilizzazione delle serre mobili, anche parziale, difforme da quella per la protezione stagionale delle colture.

14.3 Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla presente categoria ed utilizzate come giardini, la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'1% della superficie dell'unità di spazio scoperto; tali capanni devono avere un ingombro massimo non superiore a m 2,50x2,50 ed un'altezza non superiore a m 2,50 e devono essere costruiti esclusivamente a ridosso del perimetro della stessa unità di spazio. Nelle medesime unità di spazio la realizzazione di elementi di servizio, quali servizi igienici, chioschi per la sosta e/o la somministrazione di cibi e bevande e simili deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare; tali elementi di servizio non devono avere in alcun caso altezza superiore a m 2,70 ed una copertura con tetto ad una o due falde.

14.4 I capanni per gli attrezzi, le serre fisse e gli elementi di servizio, di cui ai due commi precedenti, devono essere amovibili e realizzati in legno, o ferro o altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, nonché vetro. E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere mediante l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta.

14.5 Nelle unità di spazio descritte nel presente articolo, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi edicole, dipinti e simili; è prescritto il ripristino o la ricostruzione filologica dei predetti manufatti e reperti solamente di parti eventualmente crollate o demolite.

14.6 Nelle unità di spazio descritte nel presente articolo, gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco dei minori e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, nei casi di conservazione o ripristino, della sistemazione esistente, devono essere risarciti, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di

ricostituzione, ove espressamente prevista, di sistemazioni preesistenti, devono essere realizzati con i materiali originari, con riferimento ad idonea documentazione, ovvero ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi devono essere realizzati in ghiaia od in terra battuta o in mattoni in cotto.

14.7 E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali, delle unità di spazio scoperto di cui al presente comma, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali e comunque con materiali tradizionali.

14.8 I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 2.50, in mattoni od in mattoni con parti in pietra, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

14.9 Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al settimo comma e difformi da quanto prescritto al precedente comma, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo precedente comma.

14.10 Per la realizzazione di elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui all'ottavo comma.

14.11 La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi del presente articolo deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti che si affacciano su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

14.12 Nel caso in cui si proceda alla sistemazione di unità di spazio scoperto di cui al presente articolo ad impianti scoperti per la pratica sportiva valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 16.

Art. 15- PERCORSI ACQUEI E APPRODI

15.1 Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria dei percorsi acquei indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.

15.2 Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

15.3 La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.

15.4 E' prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

15.5 Nei percorsi acquei di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli pontili e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, in legno o con altri materiali tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, le strutture di deposito dei natanti, i pontili, gli imbarcaderi, i natanti attrezzati per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretrino quelle tradizionali, nonché in legno, ovvero con altri materiali tradizionali. Sono fatti esenti dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente gli imbarcaderi riservati ai natanti del servizio pubblico di trasporto, i quali, comunque, devono essere realizzati in forme e con materiali, coerenti col contesto territoriale in cui si inseriscono. Nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione di pontili amovibili, sostenuti da pali infissi nei fondali ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché l'installazione temporanea di pontili amovibili, pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive ed infine l'installazione periodica di attrezzature, mobili od amovibili, realizzate con materiali lignei ed eventuali supporti metallici, per l'allevamento di pesci, molluschi e crostacei. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi descritti, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

15.6 Le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi degli elementi descritti nel precedente comma dovranno rispettare le indicazioni del successivo art. 15.7 delle presenti norme.

Art. 15.7- SCHEDE RELATIVE AI PERCORSI ACQUEI E APPRODI

Pali di ormeggio I pali (*pajne* o *paline da traghetto*) sono tronchi di legno con un diametro di circa dieci centimetri (in prossimità di passerelle e piccoli pontili il diametro dei pali può raggiungere anche i trenta centimetri) vengono infissi sul fondo lagunare sporgendo dalla linea media della marea per circa m. 2 - 3. Essi vengono scelti tra quelle essenze che alla elasticità uniscono particolari dimensioni e qualità di resistenza all'acqua di mare ed agli agenti atmosferici, quali acacia (i più sottili ed elastici), castagno, quercia, rovere ed olmo (i più rigidi e robusti).

I pali, prima di essere infissi sul fondo, vengono scortecciati, per la sola parte emersa, e protetti con l'arrotondamento della testa e da una impeciatura; la loro parte di minore diametro viene appuntita ed infissa sul fondo.

In prossimità di edifici di particolare pregio o di stazionamenti di particolare importanza vengono utilizzati quali elementi di ornamento, ma anche funzionali all'ormeggio, i *pali da palazzo*, pali cioè con un diametro di circa 40 cm. che sporgono dall'acqua per circa 3 - 4 metri. Essi vengono arrotondati per la parte emersa e protetti e

rifiniti sulla testa da un *cappellozzo* terminale modanato. Il fusto può essere dipinto con colori solitamente sgargianti e il *cappellozzo* può presentare delle parti dorate sulle modanature.

Per i pali esistenti difformi dalle caratteristiche sopra elencate deve essere prevista la sostituzione e l'adeguamento durante gli interventi di manutenzione sugli stessi e, nel caso di pali di ormeggio di uso privato, prima della richiesta di rinnovo della concessione per il rispettivo spazio acqueo (la sostituzione e l'adeguamento devono essere documentati da fotografie).

Passerelle e piccoli pontili Le passerelle e i piccoli pontili sono strutture lignee fisse poste nei punti di scambio tra i traffici d'acqua e quelli di terra.

Le loro dimensioni variano a seconda dell'uso (collettivo o individuale) e dell'importanza che essi rivestono rispetto alla circolazione acqua. Sono costituiti da due parti:

- la struttura portante verticale, composta da una serie di palificate in legno;
- la struttura orizzontale che a sua volta si compone di una parte portante in travi di legno a doppia o semplice orditura, travi che sono solidali alle teste delle palificate, e il piano di calpestio formato da un assito di tavole di legno.

Passerelle e pontili di maggiore dimensione ed importanza possono essere dotati di parapetti in legno di tipo "Palladiana" o in metallo colorato o zincato a correnti orizzontali o a croce. Possono essere costituiti anche da parti gradinate sempre in legno (scalette).

I legni che costituiscono le strutture verticali ed orizzontali vengono scelti tra quelle essenze che alla robustezza uniscono la resistenza all'acqua, quali olmo, rovere, quercia, ecc..

Le passerelle e i piccoli pontili sono corredati da pali in legno per l'ormeggio dei natanti.

Per le passerelle e i piccoli pontili esistenti difformi anche se solo per alcune parti dalle caratteristiche sopra elencate deve essere prevista la sostituzione e l'adeguamento durante gli interventi di manutenzione sugli stessi e, nel caso di passerelle e piccoli pontili di uso privato, prima della richiesta di rinnovo della concessione per il rispettivo spazio acqueo (la sostituzione e l'adeguamento devono essere documentati da fotografie).

Piccoli flottanti Sono strutture galleggianti in legno o in metallo di forma rettangolare che servono quali punti di interscambio (persone e merci) tra terra e mare.

Possono essere dotati di parapetti in legno di tipo "Palladiana" o in metallo colorato o zincato a correnti orizzontali o a croce e di coperture amovibili con strutture portanti lignee o metalliche e coperture in tessuto.

Per i piccoli flottanti esistenti difformi anche se solo per alcune parti dalle caratteristiche sopra elencate deve essere prevista la sostituzione e l'adeguamento durante gli interventi di manutenzione sugli stessi e, nel caso di piccoli flottanti di uso privato, prima della richiesta di rinnovo della concessione per il rispettivo spazio acqueo (la sostituzione e l'adeguamento devono essere documentati da fotografie).

Cavane Le cavane servono per fornire un ricovero al natante e alle attrezzature di bordo. Sono tra gli elementi più tipici del paesaggio lagunare che, avendo subito negli ultimi decenni uno snaturamento e un degrado, vanno non solo tutelate, nei rari esempi esistenti (riportati puntualmente nella rispettiva tavola di analisi), ma anche ripristinate e riproposte secondo le caratteristiche tradizionali.

Per l'indicazione delle fasce lungo i canali dove è previsto l'insediamento di cavane secondo le diverse tipologie di seguito descritte, il Comune predisporrà apposita Variante.

Le cavane sono ricoveri a capanna (il tetto è a due falde spioventi) di forma rettangolare, chiuse solitamente su tre lati, di dimensioni variabili a seconda dei natanti che vengono accolti e a seconda se si configurano come cavane per uno o più natanti, le cui tipologie sono riconducibili a due: fisse e galleggianti.

Le cavane fisse poggiano su palafitte in legno piantate in acqua e si possono ritrovare collocate ai lati dei canali, in posizione generalmente perpendicolare all'asse del canale, e come piccole darsene rientranti rispetto ai canali. Esse possono essere costruite:

- completamente in legno, sia per quanto riguarda le pareti perimetrali in tavolati (si intendono per tavolati elementi lignei di lunghezza variabile e di larghezza di minimo 25 cm.), sia per quanto riguarda la copertura, in travi portanti e tavolati;
- in legno per le pareti perimetrali e il tetto con la parte portante in legno (travi) e canne per la copertura;
- completamente o parzialmente in muratura, mattoni per i pilastri e le pareti perimetrali, e legno o legno/canne o coppi per il tetto.

Le cavane galleggianti vengono posizionate ai lati dei canali, in posizione generalmente parallela all'asse del canale. Esse sono costruite completamente in legno o in legno e canne (leggi punto relativo alle cavane fisse), con gli apparecchi di galleggiamento in metallo verniciato.

Per le cavane esistenti difformi anche se solo per alcune parti dalle caratteristiche sopra elencate deve essere prevista la sostituzione e l'adeguamento durante gli interventi di manutenzione sugli stessi e, nel caso di cavane di uso privato, prima della richiesta di rinnovo della concessione per il rispettivo spazio acqueo (la sostituzione e l'adeguamento devono essere documentati da fotografie).

Art. 16 - IMPIANTI SCOPERTI PER LA PRATICA SPORTIVA

16.1 Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli impianti scoperti per la pratica sportiva, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte comprendono il mantenimento, la sostituzione e la nuova realizzazione di attrezzature a terra per la pratica sportiva, nonché dei correlativi elementi di arredo e/o di servizio, quali servizi igienici, spogliatoi, ricoveri per gli attrezzi sportivi e simili.

16.2 E' consentita la copertura delle attrezzature a terra, solo se stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, se effettuata con teli riponibili ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

16.3 In ciascuna delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo il complesso dei manufatti costituenti elementi di servizio, comprensivo degli esistenti, non può superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,03 mq/mq. Nella sostituzione e nella nuova realizzazione di tali manufatti è consentito l'uso di elementi leggeri prefabbricati e comunque amovibili.

16.4 E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali e comunque con materiali tradizionali.

16.5 Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2.50, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

16.6 La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione di cui agli ultimi due commi del presente articolo deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti che si affacciano su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquee.

Art. 17- CIMITERI

17.1 Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria delle aree cimiteriali, sono consentite o prescritte le trasformazioni fisiche volte ad ottenere l'efficiente esplicazione dell'uso cimiteriale.

17.2 Nella zona di rispetto cimiteriale, indicata nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, è vietata ogni nuova edificazione, con la sola eccezione dei manufatti complementari alla funzione cimiteriale. Le zone comprese nei perimetri di vincolo possono essere sistemate a verde ed ospitare giardini pubblici, verde sportivo, piazzali e percorsi pedonali.

Titolo III - NORME RELATIVE ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE

Art. 18- ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (art. 18.5 Variante Normativa approvata con Del. G.P. n. 122 del 29/08/2012)

18.1 Il presente piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. La tavola B0, in scala 1:2000, individua le zone urbane di trasformazione a cui fanno riferimento specifiche schede normative.

18.2 Le schede normative contenute nel successivo art. 19 individuano uno o più tra i seguenti elementi:

- a) il tipo di strumento attuativo;
- b) le aree di concentrazione dell'edificato;
- c) gli indici urbanistici riferiti all'ambito stesso;
- d) gli interventi consentiti o prescritti per gli edifici esistenti;
- e) altre ulteriori precisazioni per l'intervento.

18.3 Per quanto non specificato nelle suddette schede normative sono valide le norme di cui ai precedenti articoli.

18.4 Gli strumenti urbanistici attuativi attraverso i quali si opera all'interno delle zone urbane di trasformazione sono i seguenti:

- a) Piani Particolareggiati o PEEP, indicati con la sigla P.P. o PEEP
- b) Progetti Unitari, indicati con la sigla P.T.U.
- c) Piani di Recupero, indicati con la sigla P.R.

Per gli strumenti di cui al punto b) fatti salvi i casi specifici indicati nelle schede normative, su tutti gli edifici esistenti, prima della trasformazione prevista dal P.R.G. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non è consentito il cambio d'uso. Per gli strumenti di cui al punto c) fatti salvi i casi specifici indicati nelle schede normative, su tutti gli edifici esistenti, prima della trasformazione prevista dal P.R.G. sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione; non è consentito il cambio d'uso.

18.5* Nell'area di Sacca San Mattia la caratterizzazione e la modellazione geologica devono permettere la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici e geo morfologici del territorio, al fine di caratterizzare al meglio la natura dei materiali del riporto, definendone le caratteristiche litologiche, tessiturali, geometriche, geotecniche e chimico/ambientali.

La modellazione geologica deve essere sviluppata in modo da poter individuare i limiti sia laterali che verticali dei materiali presenti nella zona, e costituire quindi un utile elemento di riferimento per l'inquadramento, da parte del progettista, delle problematiche geotecniche presenti, ovvero le verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che

rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si vedano le *"Nuove norme tecniche per le costruzioni"* DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 pubblicato su S.O. n. 30 alla G.U. 4 febbraio 2008, n. 29, *Cap. 6 "Progettazione geotecnica"* e successive modifiche e aggiornamenti). Le modellazioni geologica e idrogeologica, inoltre, devono permettere di ricostruire al meglio l'assetto idrostrutturale dell'area di interesse, definendo i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e tra le acque dolci sotterranee e le acque salmastre lagunari, la direzione di deflusso delle acque, la conformazione e la soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

In questi siti devono essere condotte specifiche indagini a carattere ambientale al fine di caratterizzare la natura dei materiali ivi depositati e l'eventuale grado di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee presenti nei corpi acquiferi interessati dall'opera stessa.

Deve essere altresì valutata l'interferenza che l'opera stessa può avere sull'assetto ambientale preesistente, definendo se qualsiasi attività connessa con la realizzazione della stessa possa essere causa di *cross-contamination* tra matrici ambientali a diverso grado di contaminazione.

Art. 19- SCHEDE NORMATIVE RELATIVE ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE

Le schede normative sono relative alle zone urbane di trasformazione perimetrata nella tavola B0 che sono suddivise in tre gruppi:

- a) il gruppo individuato dalla sigla PP e PEEP;
- b) il gruppo individuato dalla sigla PTU;
- c) il gruppo individuato dalla sigla PR;

Comma approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 122 del 29/08/2012.

prescrizioni progettuali

Il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP - San Mattia) ha come obiettivo la riconfigurazione di un'area a sud del canale San Mattia il nuovo intervento dovrà garantire continuità fra le aree residenziali esistenti nell'intorno dell'area d'intervento; fulcro del progetto saranno una piazza e un bacino d'acqua attorno a cui andranno a disporsi una serie di edifici residenziali e attrezzature di uso pubblico. Da qui partirà inoltre un nuovo percorso che andrà a collegarsi con le altre aree dell'attuale sacca San Mattia interessate da Piani Particolareggiati.

Il PEEP dovrà essere di iniziativa pubblica e al suo interno sono suggerite:

- la realizzazione di un bacino d'acqua (indicato in planimetria con la lettera "A") per collegare alla canaletta San Mattia il ramo di canale oggi esistente (negli edifici che affacciano su tale specchio d'acqua è consentita la realizzazione di eventuali cavane al pianoterra);
- la realizzazione, nei punti indicati in planimetria, di almeno tre ponti sul nuovo canale che viene così a formarsi la riorganizzazione dell'area a verde dove già esistono alcuni campi da tennis (indicata in planimetria con la lettera "B") con un possibile ampliamento fino a raggiungere un'area complessiva di 6.000 mq;
- la realizzazione di una nuova piazza nell'area indicata in planimetria con la lettera "C", gli edifici di nuova edificazione dovranno rispettare gli allineamenti indicati nella planimetria stessa.

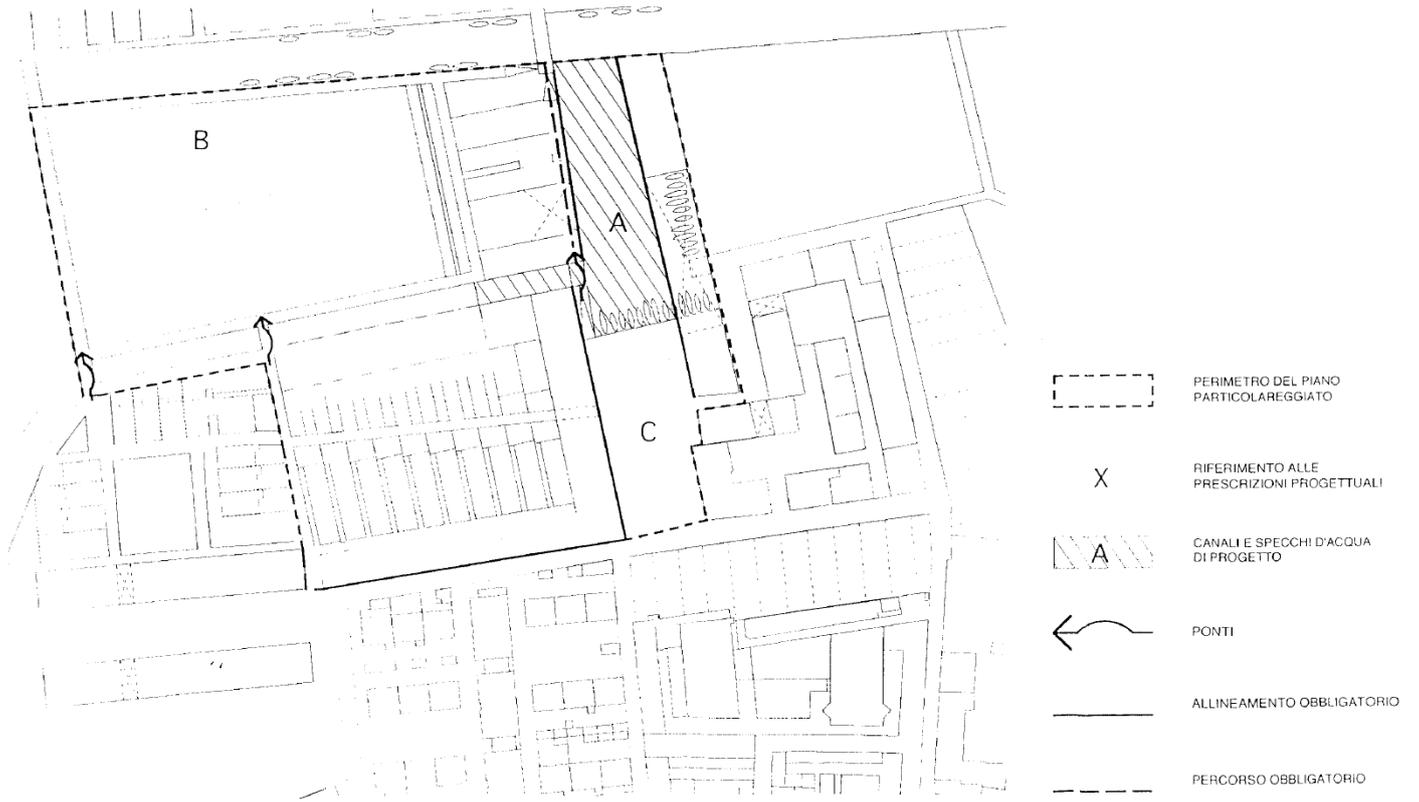
La superficie lorda di pavimento massima consentita per la nuova edificazione è di 9.000 mq, tale superficie deve essere così ripartita:

- residenza in una percentuale del 79 % corrispondenti a 7.110 mq;
- attrezzature collettive in una percentuale del 21 % corrispondenti a 1.890 mq. L'altezza massima degli edifici (alla linea di gronda) è di m 10,0.

I percorsi pedonali dovranno essere lastricati utilizzando "masegni" di trachite disposti in liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 o mattoni posti di taglio secondo un'orditura a spina di pesce; in entrambi i casi è consentito l'inserimento di eventuali liste di pietra d'Istria. Antecedentemente all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato nelle unità edilizie già esistenti all'interno del perimetro del PEEP, sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui alle NT.A.. È raccomandata la conservazione degli orti esistenti.

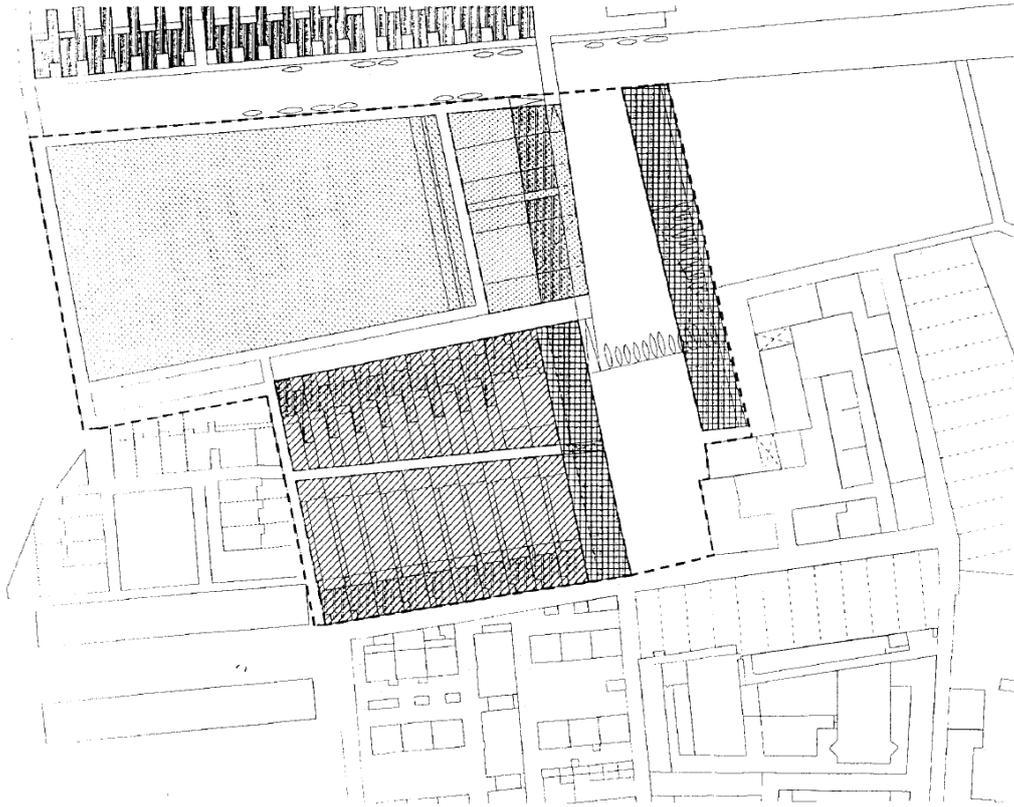
PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
SAN MATTIA

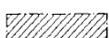
PEEP
prescrizioni progettuali - planimetria 1:1000

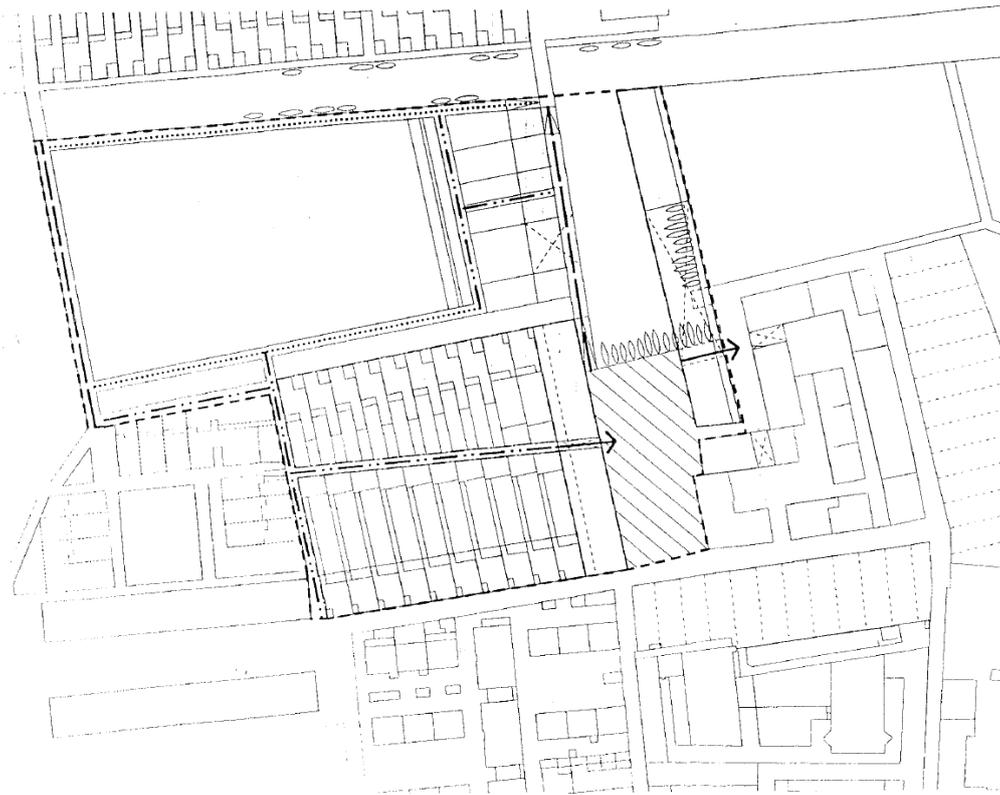


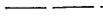
PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
SAN MATTIA

PEEP
ipotesi progettuali - planimetria 1:1000



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  UNITA' DI INTERVENTO
-  ATTREZZATURE COLLETTIVE AD USO PUBBLICO
-  RESIDENZA E SERVIZI ALLE PERSONE
-  RESIDENZA
-  VERDE ATTREZZATO



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  CAMPO
-  SOTTOPORTICO PUBBLICO
-  PERCORSI ALL'INTERNO DEL VERDE PUBBLICO
-  PERCORSI PRINCIPALI
-  PERCORSI SECONDARI

Scheda Normativa variata con Delibera di Giunta Provinciale n. 122 del 29/08/2012



PIANO PARTICOLAREGGIATO

PP1

MURANO INTERSCAMBIO

Prescrizioni progettuali

Il Piano Particolareggiato 1 (PP1 Murano - Interscambio) ha come obiettivi principali:

- l'organizzazione di un'area a destinazione produttiva funzionale al trasferimento e alla nuova localizzazione di attività produttive prevalentemente legate all'industria del vetro;
- la creazione di una infrastruttura d'interscambio al trasporto merci di supporto alle imprese dell'isola di Murano per rendere più efficiente l'approvvigionamento di materie prime e la spedizione dei prodotti finiti, favorendo i collegamenti tra l'isola e la Terraferma;
- la realizzazione di un terminal di trasporto passeggeri che prevede la fermata del collegamento rapido e delle altre linee di navigazione per migliorare il collegamento tra Venezia, Murano e la Terraferma.

L'area del PP1 è situata nella porzione sud occidentale di Sacca San Mattia tra il Canale degli Angeli e la Canaletta di San Mattia, e ha una superficie territoriale di circa 71.000 mq. Il perimetro dell'area indicato nelle Tav. B0, B1 e B2 risulta dall'aggiornamento su base della Carta digitale della Laguna di Venezia e rappresenta la situazione della terra emersa (situazione del 2000). Il perimetro riportato nella successiva scheda PP1 è indicativo e rappresenta uno schema di organizzazione dell'area.

In sede di sviluppo del P.P. il perimetro sui fronti acquei lagunari potrà essere modificato sulla base degli aggiornamenti cartografici e di eventuali progetti di marginamento e variazione delle sponde. La dimensione e la forma degli spazi acquei sono da ritenersi indicativi ed andranno verificati in sede di P.P., sulla base di analisi specifiche, anche con riferimento all'art.15.2 delle N.T.A; la localizzazione di nuovi ponti sarà definita in coerenza e continuità con i percorsi pedonali dell'area PEEP.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- **attività produttive** (sup. mq. 20.300) nello specifico si intendono "gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e connesse alla organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione della conoscenza e dell'informazione (ricerca sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità e simili), nonché funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); la S.p.l. non potrà superare mq 12.000 e l'h max consentita è di m 6,00; è consentita la realizzazione di cavane ed ormeggi individuali di servizio alle imprese.
- **attività funzionali alla produzione** (uffici, attività espositive e commerciali, di formazione e ricerca, servizi agli addetti, pubblici esercizi) mq 4.400; la S.p.l. non potrà superare mq 10.500 e l'altezza max consentita è di m. 10,00;
- **interscambio merci:** (sup.area mq 7.500), nell'area possono essere realizzati ricoveri per le attrezzature e macchinari, depositi, magazzini, servizi e spazi per gli addetti (spogliatoi ecc.); la S.p.L non potrà superare mq 1.000;
- **spazi acquei attrezzati per l'ormeggio:** (sup.area mq 8.200), è prevista la realizzazione di una viabilità acqua composta da un canale con imbocco dal Canale degli Angeli (protetto da frangi flutti) e sbocco nella Canaletta di San Mattia, e spazi funzionali all'ormeggio e alle imbarcazioni;
- **terminal del trasporto lagunare persone** (strutture del terminal quali: attività di supporto, terziario, commercio, pubblici esercizi): (sup. area mq 2.800), la S.l.p.. non dovrà superare mq 6.500 e l'altezza massima consentita è di m 10.00;
- **percorsi, spazi e verde pubblici** (sup. aree mq 24.300); tali spazi dovranno essere progettati tenendo come riferimento l'utilizzo di materiali tradizionali (trachite, mattone, pietra d'Istria, legno ecc.), specie arborea autoctone;
- **attrezzature pubbliche** (per la sicurezza civile): (sup. dell'area mq 3.500) in particolare si prevedono la realizzazione di una caserma dei Vigili del Fuoco, di un presidio della Guardia di finanza, o di altre attrezzature pubbliche collettive; sono previsti spazi per l'ormeggio e cavane necessari alle attività pubbliche; la S.p.l. prevista è di mq 2.000, l'altezza massima consentita è di m.10,00.

Tab. 2 – PPI-estinzioni d'uso e dimensionamento

<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	<i>Sup.area mq</i>	<i>h. max</i>	<i>S.L.p.¹ mq</i>	<i>Standard min. ex art. 25 L.R. 61/85</i>	<i>Standard previsti nel PPI mq</i>
<i>AREA INTERSCAMBIO</i>	7.500	6,00	1.000	750	
<i>SPAZI ACQUEI ATTREZZATI</i>	8.200				
<i>ATTIVITA' PRODUTTIVE</i>	20.300	6,00	12.000	2.030	
<i>ATTIVITA' FUNZIONALI ALLA PRODUZIONE - (terziario, commerciali, espositive, pubblici esercizi)</i>	4.400	10,00	10.500	4.640	
<i>TERMINAL TRASPORTO LAGUNARE (attrezzature del terminal, uffici, servizi di supporto, commercio, pubblici esercizi)</i>	2.800	10,00	6.500	5.040	
<i>PERCORSI, SPAZI E VERDE PUBBLICI</i>	24.300				24.300
<i>ATTREZZATURE PUBBLICHE (per la sicurezza civile)</i>	3.500	10,00	2.000		3.500
TOTALE PPI	71.000		32.000	12.440	27.800



La tavola che segue illustra l'organizzazione di massima dell'area che dovrà essere precisata in sede di elaborazione del P.P.; in tale sede le quantità assegnate alle diverse destinazioni d'uso e la localizzazione delle attività potranno parzialmente essere modificate sulla base di necessità documentate.

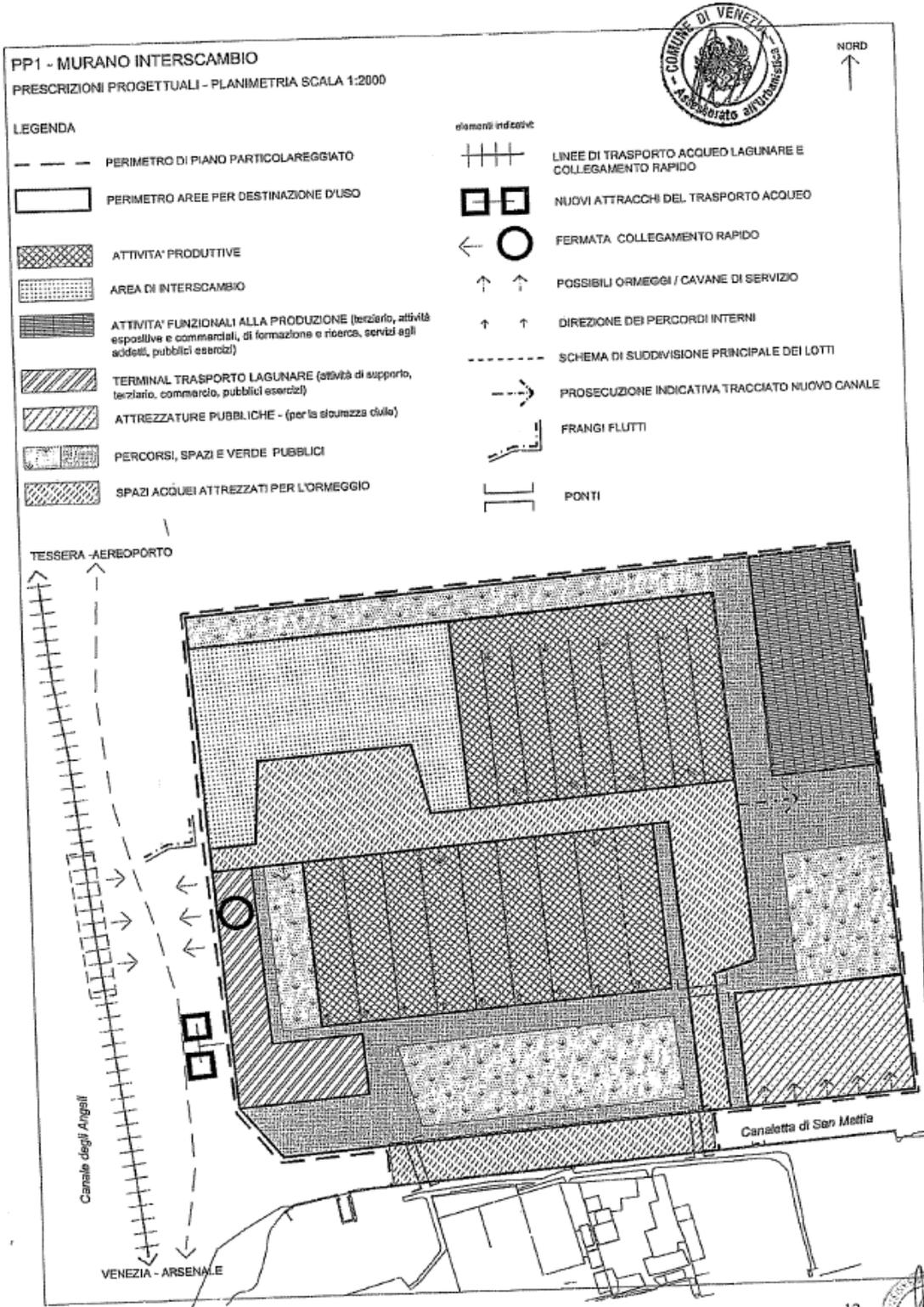
L'organizzazione dell'area risulta caratterizzata da:

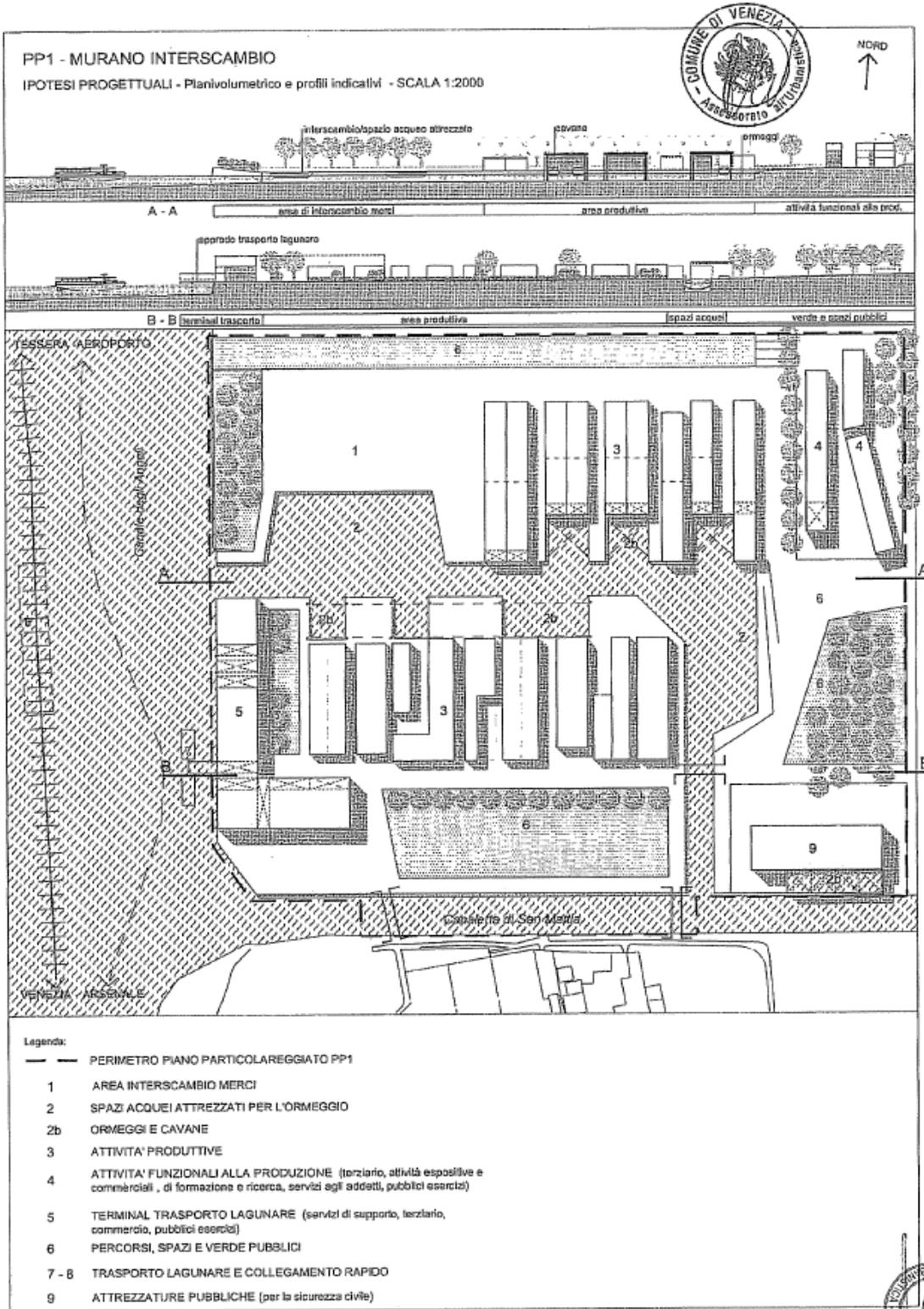
- la realizzazione di un nuovo canale (centrale all'area) con spazi funzionali alle attività di carico e scarico delle merci e all'ormeggio; è prevista la prosecuzione del nuovo canale in continuità con quello previsto nel PP2;
- la realizzazione di un'area d'interscambio attrezzata, localizzata all'imbocco del nuovo canale, sulla sponda nord, con eventuali magazzini per la movimentazione delle merci, lo stoccaggio, l'imballaggio ecc.);
- la realizzazione di due aree produttive sui lati del nuovo canale con la possibilità di spazi di ormeggio individuale;
- la realizzazione del Terminal del trasporto lagunare con le fermate del collegamento rapido e delle altre linee di navigazione.
- la realizzazione di un'area attrezzata per attività espositive e di vendita dei prodotti dell'artigianato e delle industrie, servizi di supporto, gli esercizi pubblici, mense, aule per l'aggiornamento e la formazione di addetti, localizzata in continuità con gli spazi pubblici;
- la realizzazione di ampi spazi pubblici e aree a verde, con arredi e percorsi alberati, collocati prevalentemente lungo il fronte sud della Canaletta San Mattia, come filtro visivo ed ambientale tra il nuovo PEEP e la zona produttiva;
- la realizzazione di attrezzature pubbliche in area prospiciente alla Canaletta di San Mattia, destinate prevalentemente alla sicurezza civile.

Si prevede inoltre la dotazione di aree verdi lungo i tre lati del PP1 sia per qualificare la percezione del nuovo insediamento venendo dal centro di Murano e dalla Laguna sia per raccordare, attraverso eventuali modellazioni del terreno, le varie differenze topografiche.

La formazione del P.P., in attuazione della presente VPRG, dovrà prevedere, tra gli altri, la redazione dei seguenti elaborati:

- indagine geoambientale conoscitiva. Qualora dai risultati della indagine geoambientale si riscontrasse un superamento dei limiti previsti dal DM 471/1999, si attuano le procedure previste dal decreto stesso e sui allegati;
- relazione d'incidenza ambientale, che dovrà in particolare indagare e quantificare gli effetti su habitat e specie, la cui conservazione è prescritta dalla direttiva Habitat 92/43/CEE nell'ambito dei SIC, dati dalla lisciviazione dei terreni su cui sono eseguiti gli interventi previsti dal piano particolareggiato stesso.





PIANO PARTICOLAREGGIATO**PP2****SAN MATTIA PARCO****prescrizioni progettuali**

Il Piano Particolareggiato 2 (PP2 San Mattia - Parco) ha come obiettivo la definizione dell'area dell'attuale sacca San Mattia. Attraverso la realizzazione di una vasta area a parco il PP2 deve essere in grado di concludere il sistema dell'edificato dell'isola di Murano, di realizzare una struttura per spettacoli a scala territoriale, la continuazione dell'attività dell'attuale discarica di materiali edilizi e soprattutto del prefronte dell'isola rispetto al nuovo arrivo da Tessera. A tal fine riveste particolare importanza alla definizione dei bordi dell'isola.

Il PP2 dovrà essere di iniziativa pubblica e al suo interno sono prescritti:

- la realizzazione della seconda parte del nuovo canale di San Mattia come indicato in planimetria;
- la costruzione di un punto di segnalazione luminosa, indicato in planimetria con la lettera "A" che evidenzia la secca posta all'ingresso del nuovo canale di San Mattia;
- la realizzazione di un attracco per le linee pubbliche come indicato in planimetria;
- la realizzazione di almeno due ponti che attraversano il nuovo canale di San Mattia nei punti indicati in planimetria;
- la realizzazione nella zona indicata in planimetria con la lettera "B" di un'area di verde pubblico di circa 107.000 mq (20.000 mq dei quali, posti in prossimità del nuovo canale di San Mattia, sono da considerarsi standard del quartiere. All'interno di tale area di verde pubblico è inoltre consentita la realizzazione di una struttura -indicata in planimetria con la lettera "C" - da utilizzare per spettacoli all'aperto, concerti, sagre);
- la realizzazione di un'area di "filtro", indicata in planimetria con la lettera "G", tra il parco e l'area in cui opera la discarica di materiali edilizi.

I bordi acquei (indicati in planimetria con la lettera "H") dell'area in cui opera la suddetta discarica devono essere definiti da un terrapieno di un'altezza minima di 6 ml su cui devono essere piantati dei filari di alberi; all'interno dell'area in cui opera la suddetta discarica è consentita la realizzazione di canali o bacini d'acqua necessari alle attività produttive.

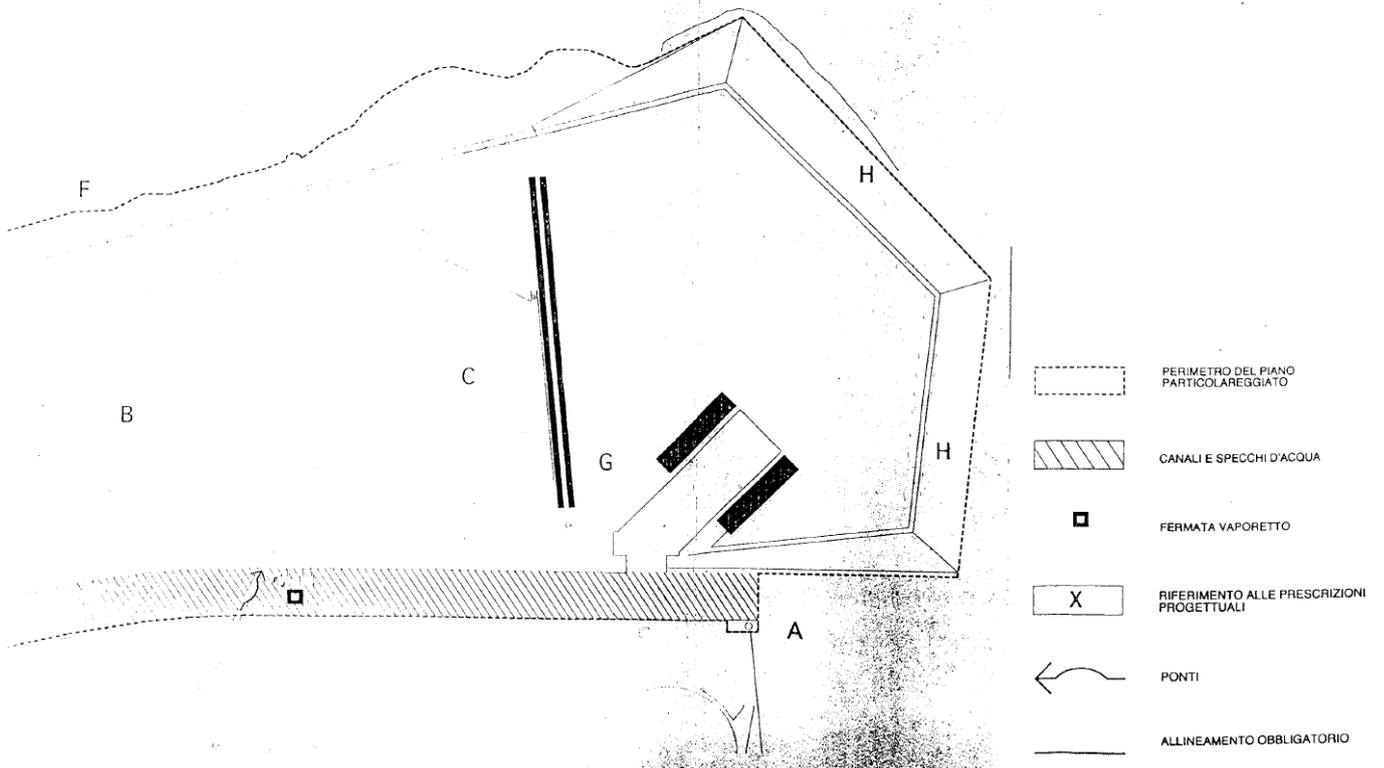
Nel tratto indicato in planimetria con la lettera "F", il fronte nord dell'isola deve essere configurato con un viale alberato, la definizione del bordo lagunare prossimo a tale percorso deve proteggere la riva dall'erosione senza utilizzare materiali lapidei o cemento.

Antecedentemente all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato nelle unità edilizie già esistenti all'interno del perimetro del PP2 sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui alle N.T.A..

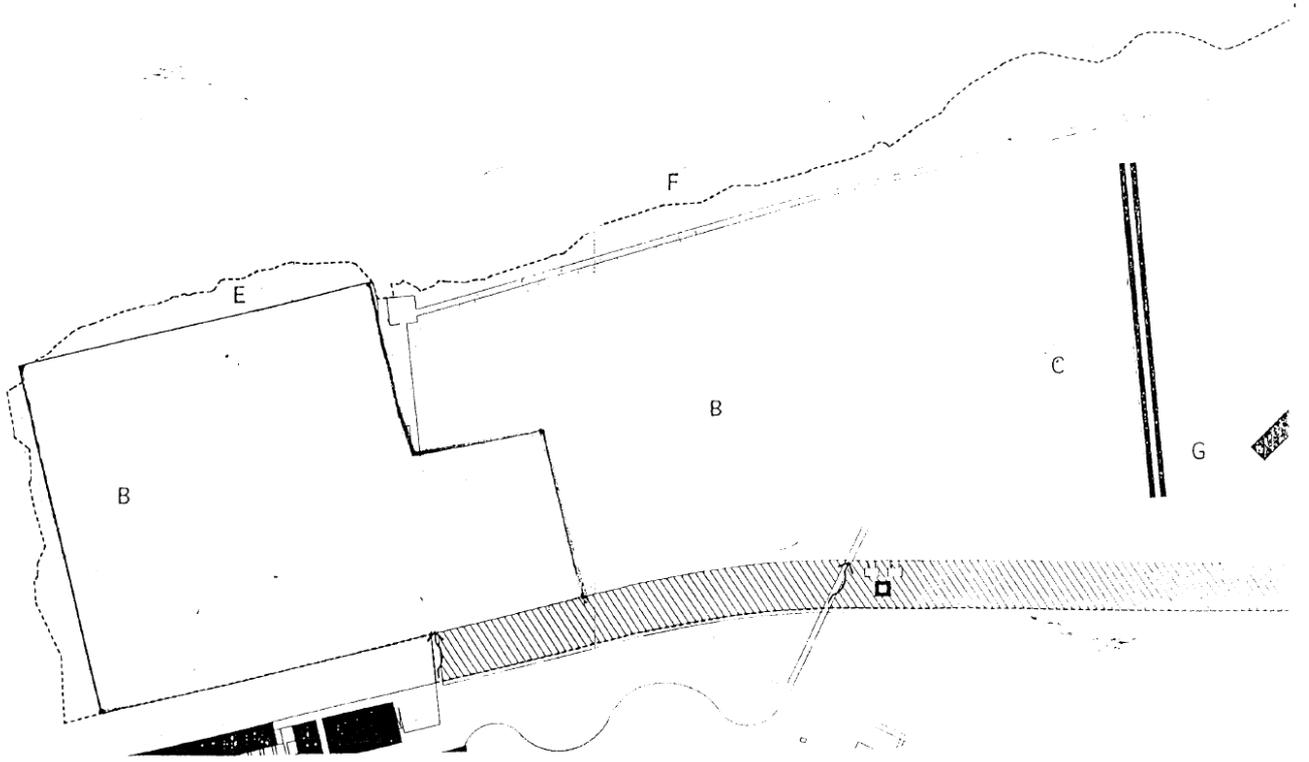
Per la darsena, si studierà anche una soluzione alternativa, esterna alla "sacca".

PP2

prescrizioni progettuali - planimetria scala 1:2000

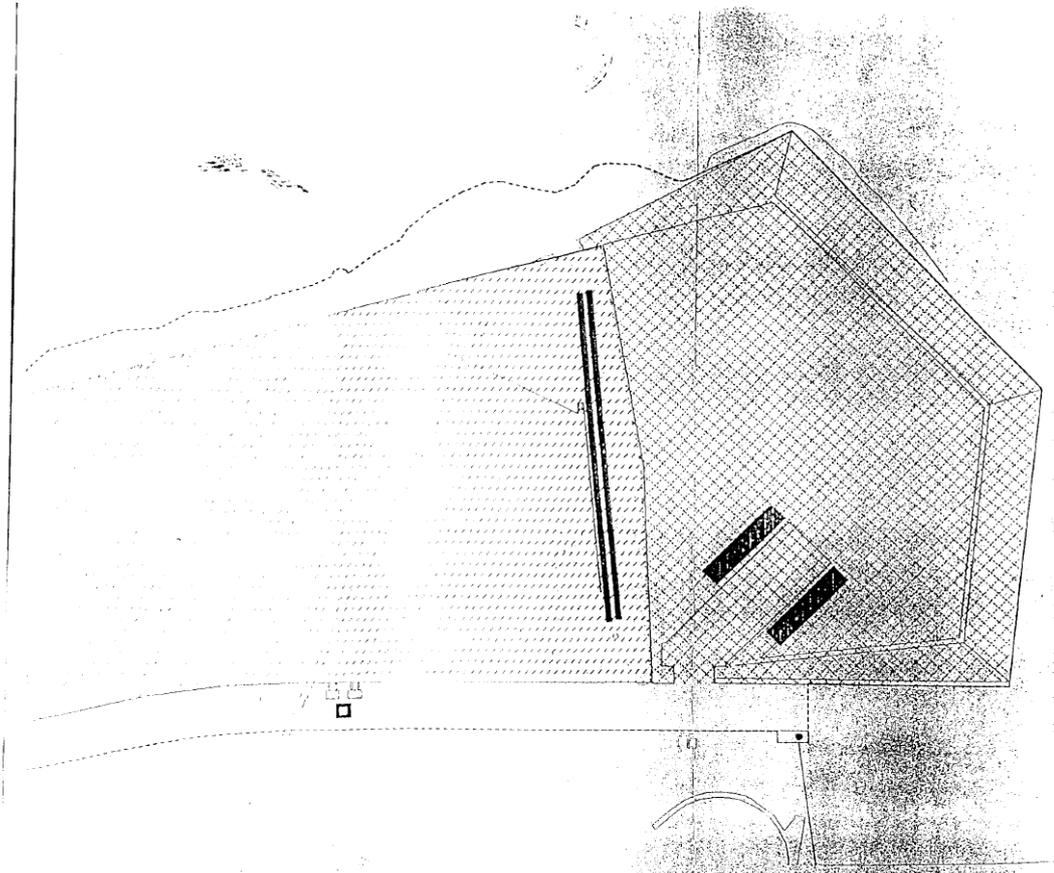


PIANO PARTICOLAREGGIATO
SAN MATTIA PARCO



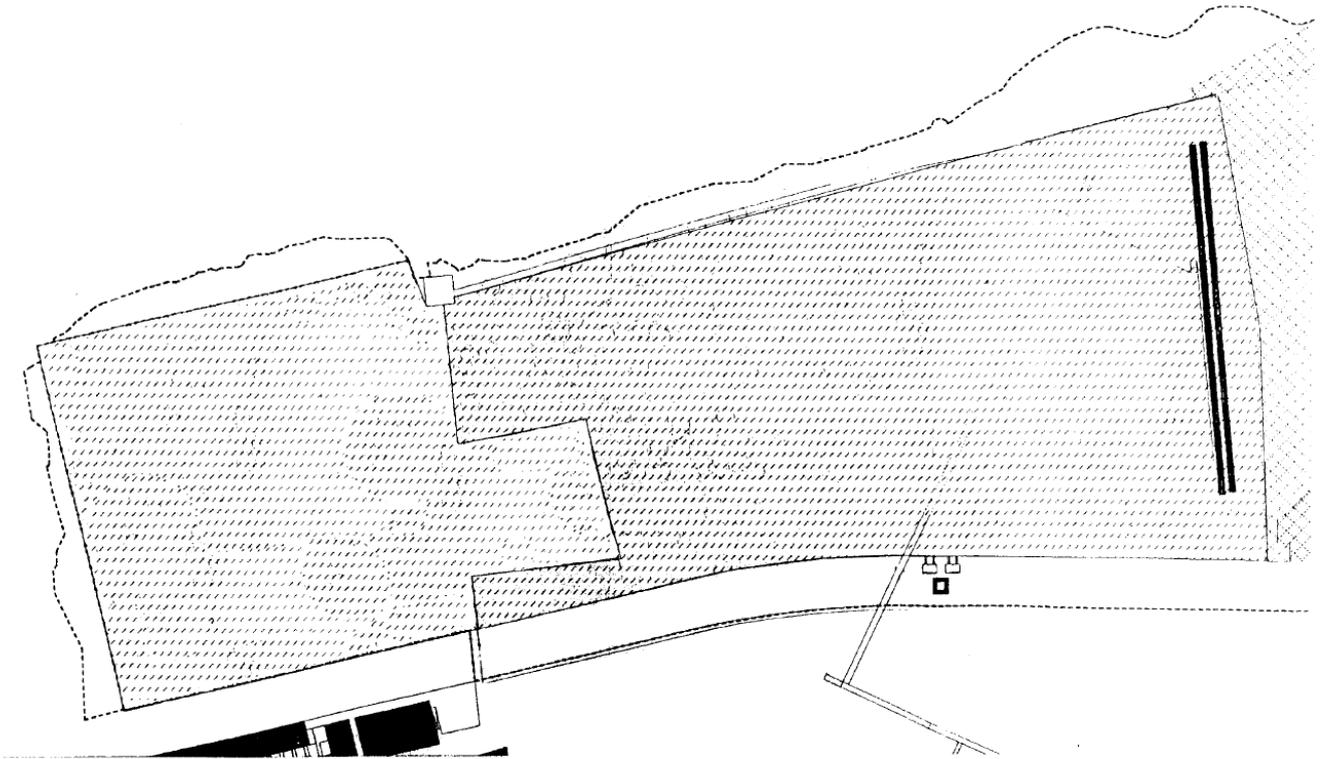
PP2

Ipotesi progettuale - pianimetria 1:2000



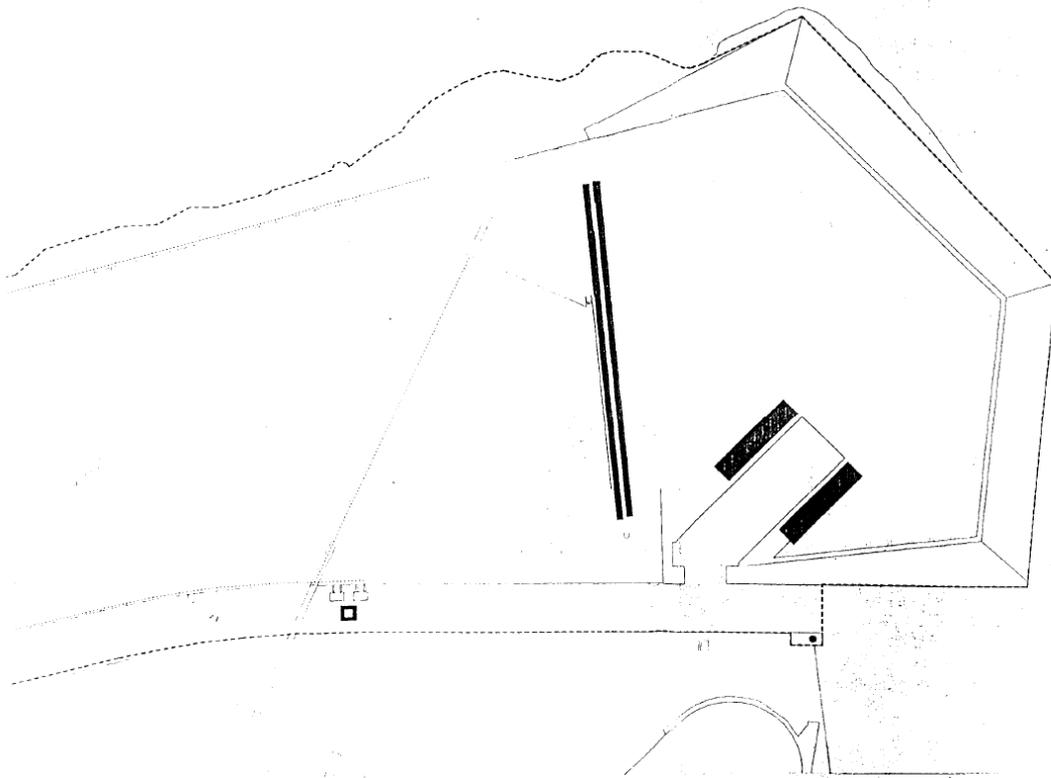
-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  FERMATA VAPORETTO
-  DISCARICA
-  VERDE PUBBLICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
SAN MATTIA PARCO



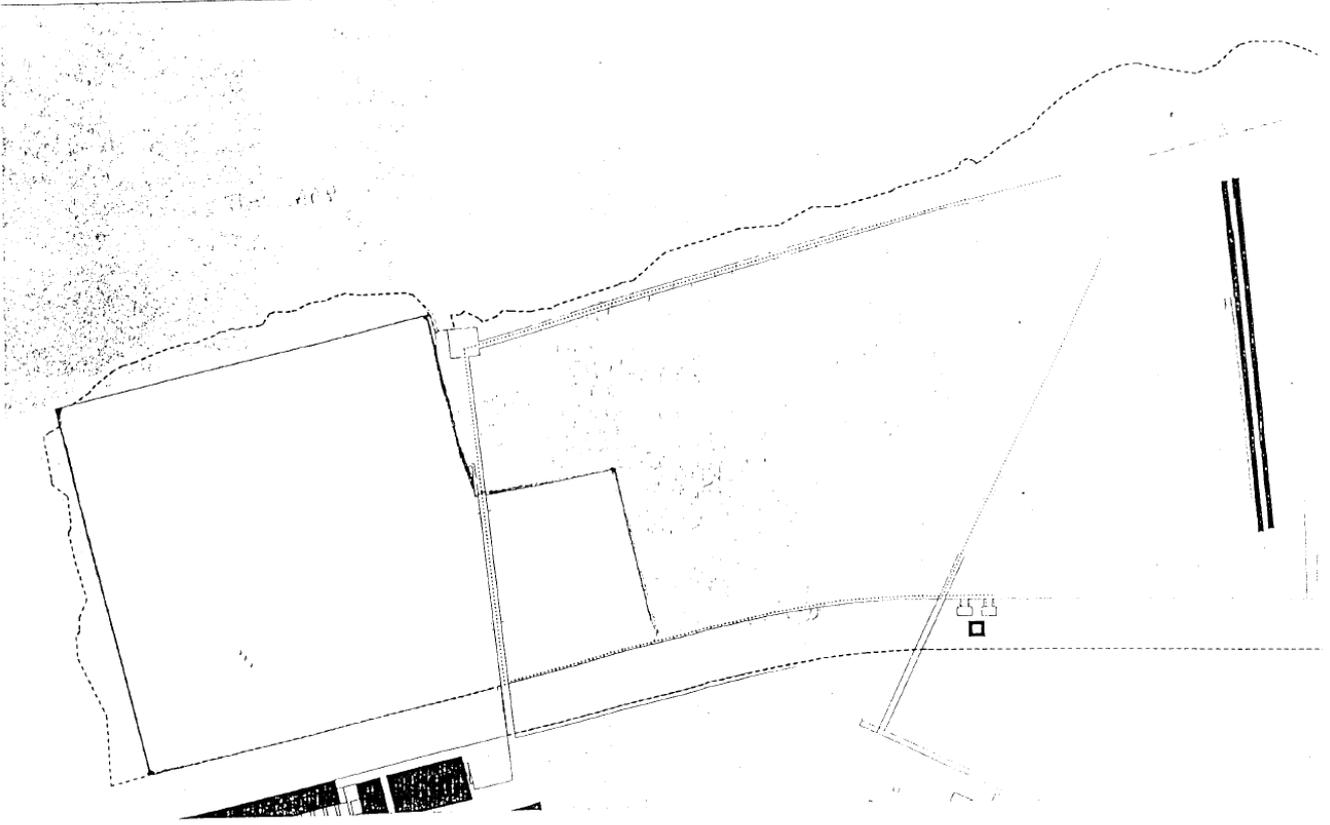
PP2

ipotesi progettuale - planimetria 1:2000



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  PERCORSI ALL'INTERNO DEL VERDE PUBBLICO
-  FERMATA VAPORETTTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
SAN MATTIA PARCO



PIANO PARTICOLAREGGIATO**PP3****MURANO IMPIANTI SPORTIVI
prescrizioni progettuali**

Il Piano Particolareggiato 3 (PP3 Murano - Impianti sportivi) ha come obiettivo l'ampliamento dell'area di impianti sportivi già esistente nella sacca San Mattia.

Il PP3 dovrà essere di iniziativa pubblica.

La superficie lorda di pavimento massima consentita per la nuova edificazione è di 1000 mq (esclusi gli edifici già esistenti).

L' altezza massima degli edifici è di ml 10, fatta salva la maggiore altezza stabilita in sede di progettazione esecutiva per le attrezzature sportive.

All'interno del PP3 deve essere realizzato un percorso pubblico come indicato in planimetria. Tutta l'area interessata dal PP3 deve essere utilizzata esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

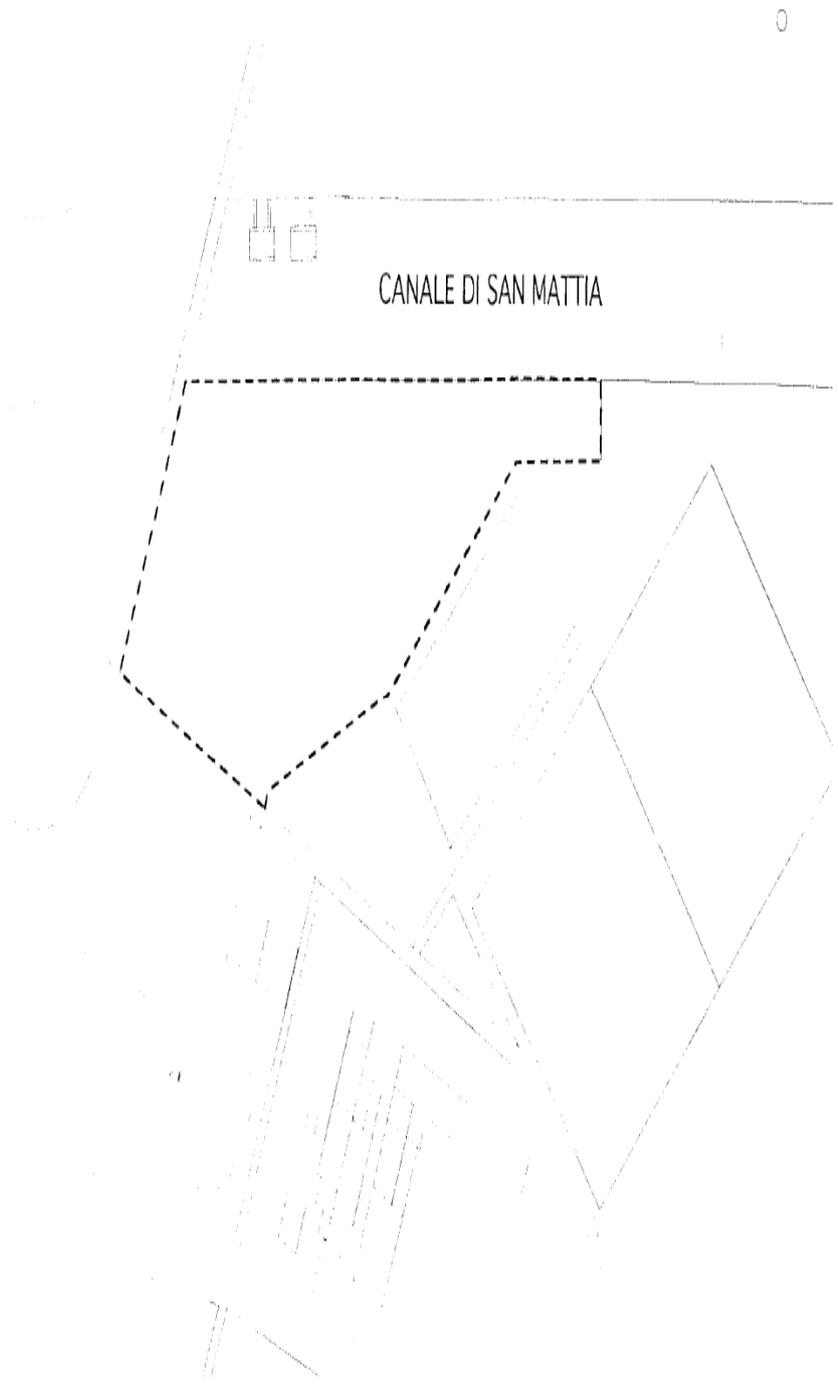
- attrezzature sportive;
- istituzioni ricreative o culturali.

I percorsi pedonali pubblici esterni all'area degli impianti sportivi dovranno essere lastricati utilizzando "masegni" di trachite disposti in liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 o mattoni posti di taglio secondo un orditura a spina di pesce; in entrambi i casi è consentito l'inserimento di eventuali liste di pietra d'Istria

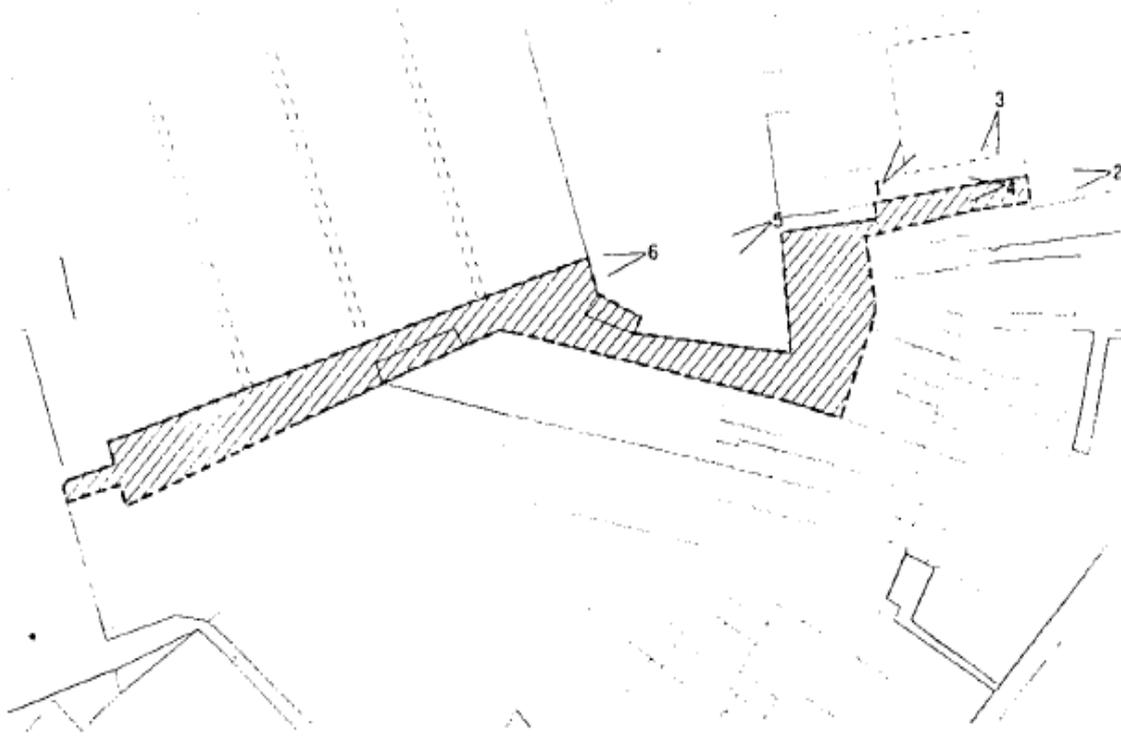
Antecedentemente all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato nelle unità edilizie già esistenti all'interno del perimetro del PP3, sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui alle NT.A..

PIANO PARTICOLAREGGIATO
MURANO IMPIANTI SPORTIVI

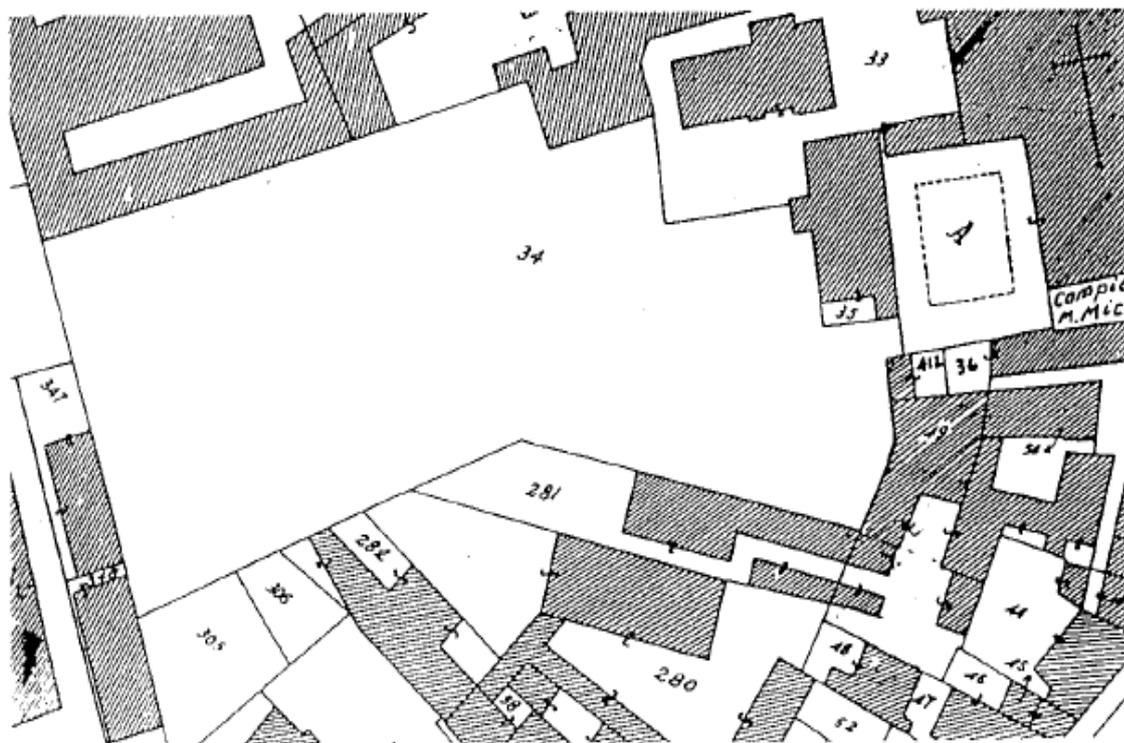
PP3
prescrizioni progettuali - planimetria 1:1000



 PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



Planimetria catastale 1:1000



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA

PTU1

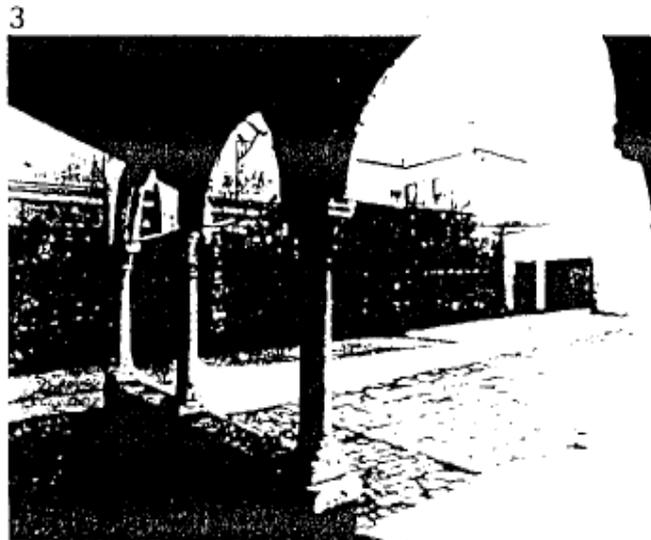
MURANO SAN PIETRO
documentazione fotografica



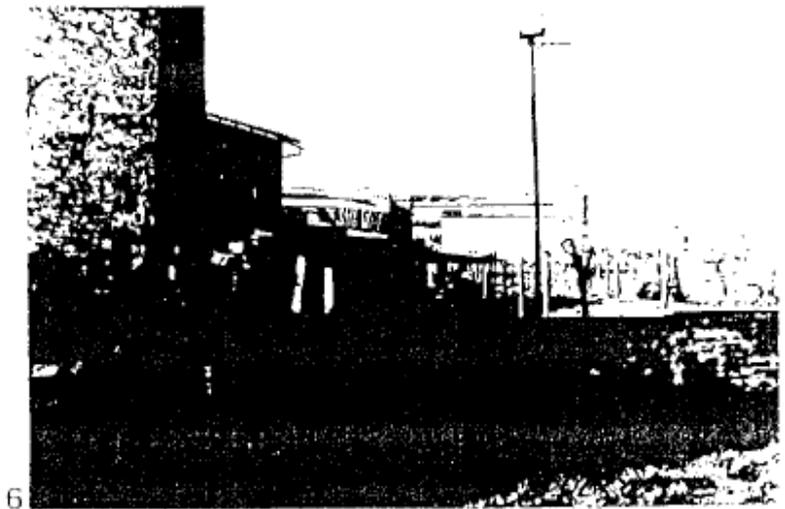
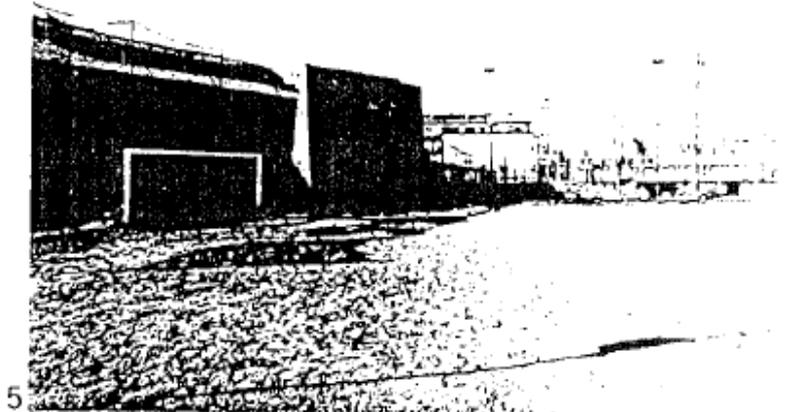
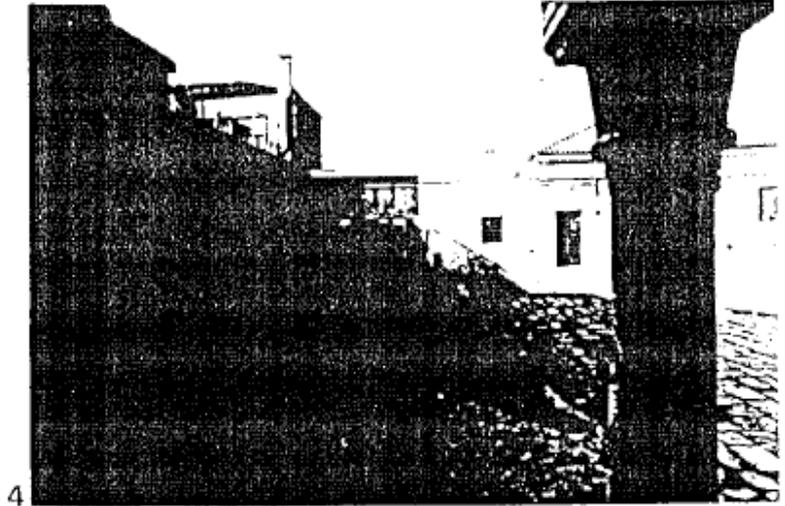
1



2



3



Il Progetto di Trasformazione Unitaria 1 (PTU1 - Murano San Pietro) ha come obiettivo la realizzazione di un percorso pubblico che riconnette l'area interessata dal PTU2 - Murano Orti con la fondamenta dei Vetrai. Il progetto di questo percorso consente una migliore accessibilità a un'importante area dell'isola dei Vetrai oggi "segregata" dal punto di vista dei percorsi pubblici, ma al tempo stesso deve essere in grado di mettere in valore e permettere la fruizione visiva delle importanti preesistenze storiche esistenti nell'area dell'antico convento di San Pietro Martire.

All'interno dell'area interessata dal PTU1 è possibile operare mediante la predisposizione di un progetto unitario redatto nel rispetto delle successive disposizioni progettuali.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il percorso pubblico dovrà essere lastricato in trachite euganea discosta a liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di liste di pietra d'Istria, salvo diverse successive disposizioni. L'uso pubblico di tale percorso sarà garantito mediante acquisizione da parte del Comune di Venezia, o assoggettando la proprietà privata a servitù di uso pubblico.

Tra il percorso pubblico e l'area su cui insisteva l'antico chiostro del convento di San Pietro Martire deve essere realizzato un elemento di separazione (A) posto sul sedime del muro d'ambito del chiostro originario, verificabile in loco e/o attraverso l'analisi della documentazione storico/iconografica.

Il paramento esterno di questa struttura di separazione può essere realizzato in intonaco colorato, mattoni faccia a vista o in pietra, e pur separando il percorso dall'area del chiostro deve permettere la vista di quest'ultima con la realizzazione di più bucatore di grandi dimensioni poste in sequenza (nel caso il paramento esterno sia realizzato in intonaco o in mattoni faccia a vista le forature devono essere bordate in pietra d'Istria). La pavimentazione di questo primo tratto del percorso pubblico deve essere realizzata in mattoni posti di taglio e posati secondo un'orditura a spina di pesce.

È fatto obbligo di demolire tettoie o altri elementi edilizi posti all'interno dell'area destinata a percorso pubblico.

È fatto obbligo di realizzare un elemento di separazione tra spazio pubblico e ambito di pertinenza dell'istituzione religiosa. Questo elemento (contrassegnato in planimetria con la lettera "B") deve essere realizzato in mattoni faccia a vista e la sua altezza non deve superare in alcun modo quella dell'elemento "B", deve essere inoltre garantita una percezione dell'ambito degli orti attraverso la determinazione di un'altezza opportuna o attraverso la realizzazione di bucatore di dimensioni opportune in modo tale da rispettare il cono visivo indicato in planimetria.

È fatto obbligo di mantenere l'elemento murario contraddistinto in planimetria con la lettera "C":

tutta la superficie di tale elemento murario deve essere in mattoni faccia a vista, fatta eccezione per l'area compresa tra due contrafforti rivolta verso l'ambito dell'istituzione religiosa; tale superficie può essere e trattata in intonaco bianco.

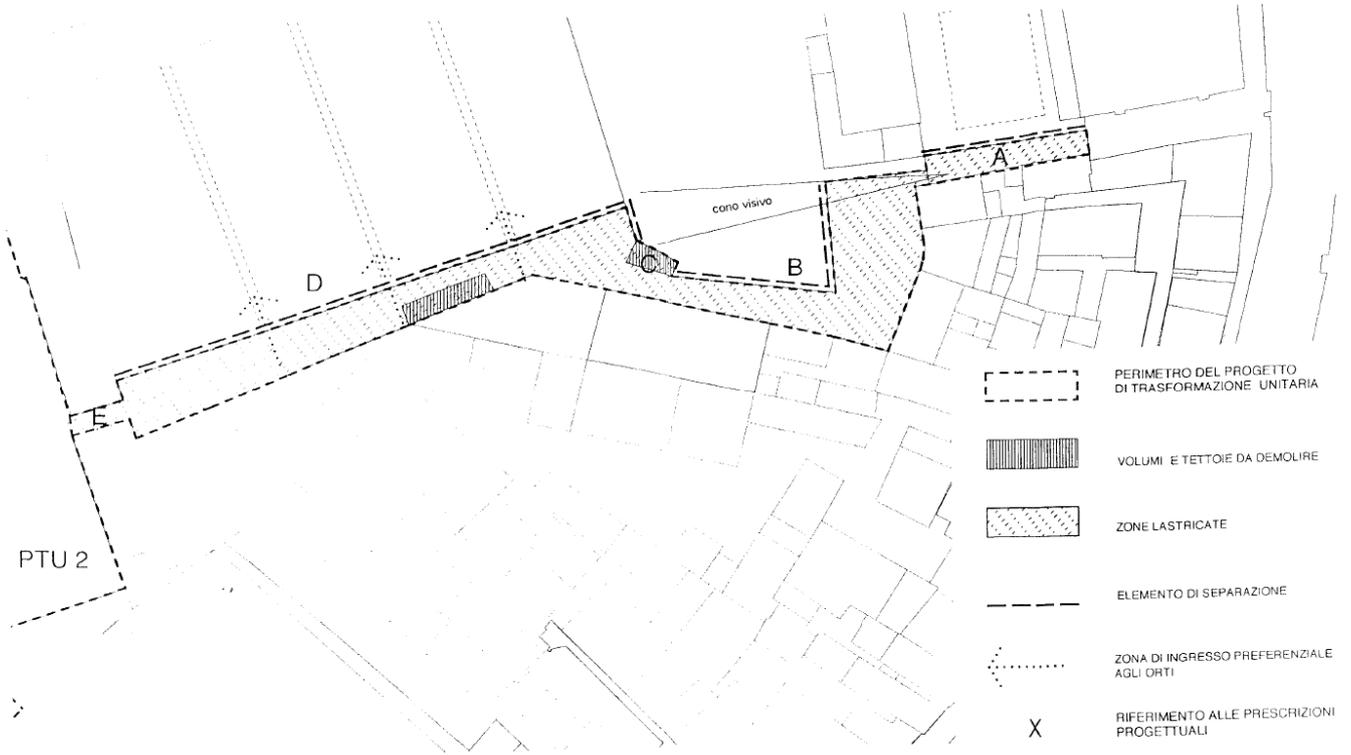
Tra il percorso pubblico e l'area per cui si prevede il mantenimento delle colture orticole deve essere realizzato un elemento di separazione ("D") :

- tale elemento può essere realizzato in muratura di mattoni faccia a vista, in legno o in metallo; comunque dovrà costituire supporto per una pergola, in modo da far percepire la natura particolare di questo tratto del percorso;
- gli accessi all'area degli orti devono essere realizzati nel suddetto elemento e devono essere posti in asse con gli attuali sentieri di partizione delle coltivazioni;
- nel caso in cui tale separazione venga realizzata in mattoni faccia a vista ad essa potranno essere addossati eventuali volumi destinati al ricovero di attrezzi, in legno, purché tali volumi non superino l'altezza del muro.

Lo spazio contraddistinto in planimetria con la lettera "E" deve essere riorganizzato intervenendo anche sulle superfici murarie che definiscono gli ambiti di pertinenza degli edifici confinanti.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN PIETRO

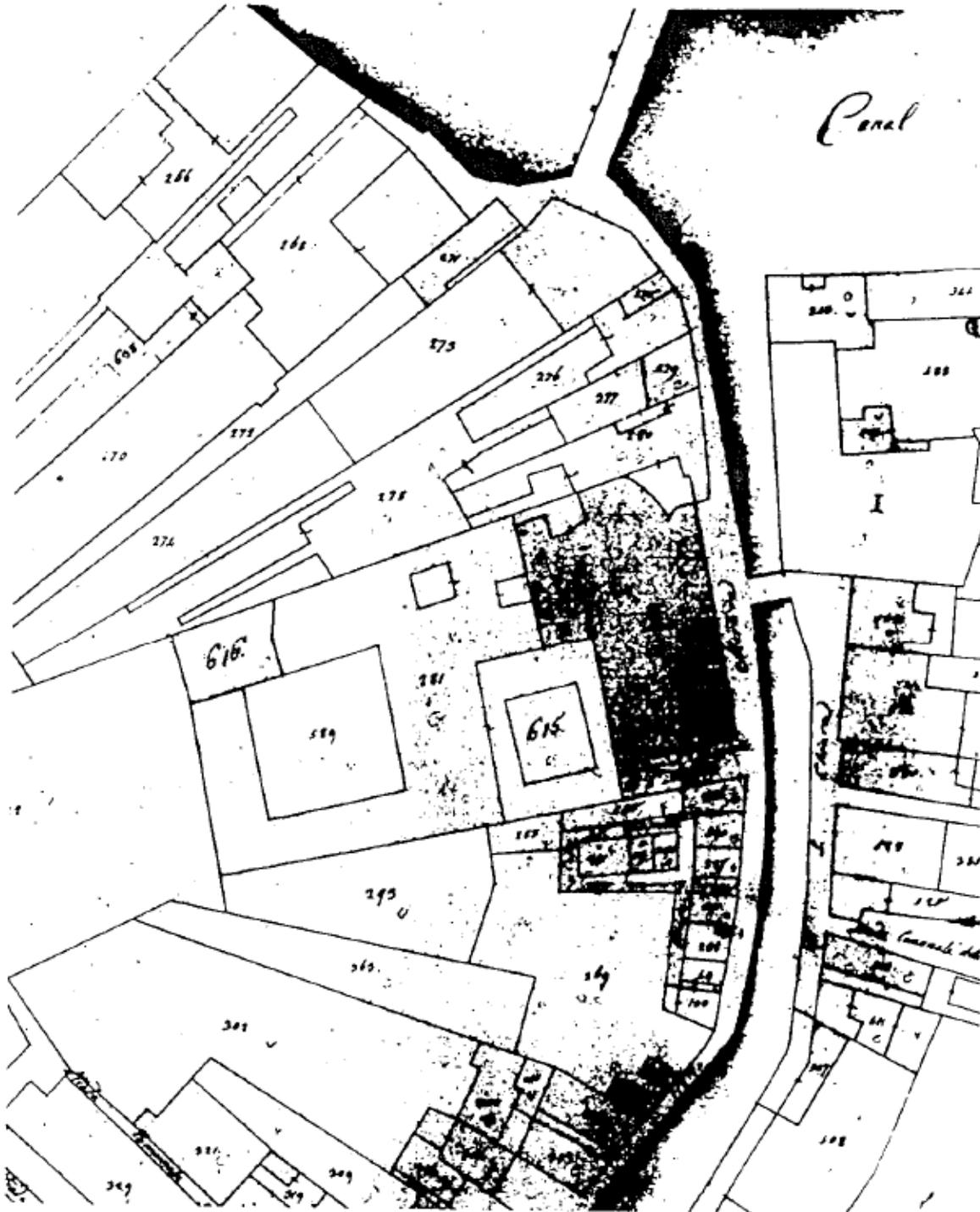
PTU1
progetto - planimetria 1:500



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN PIETRO

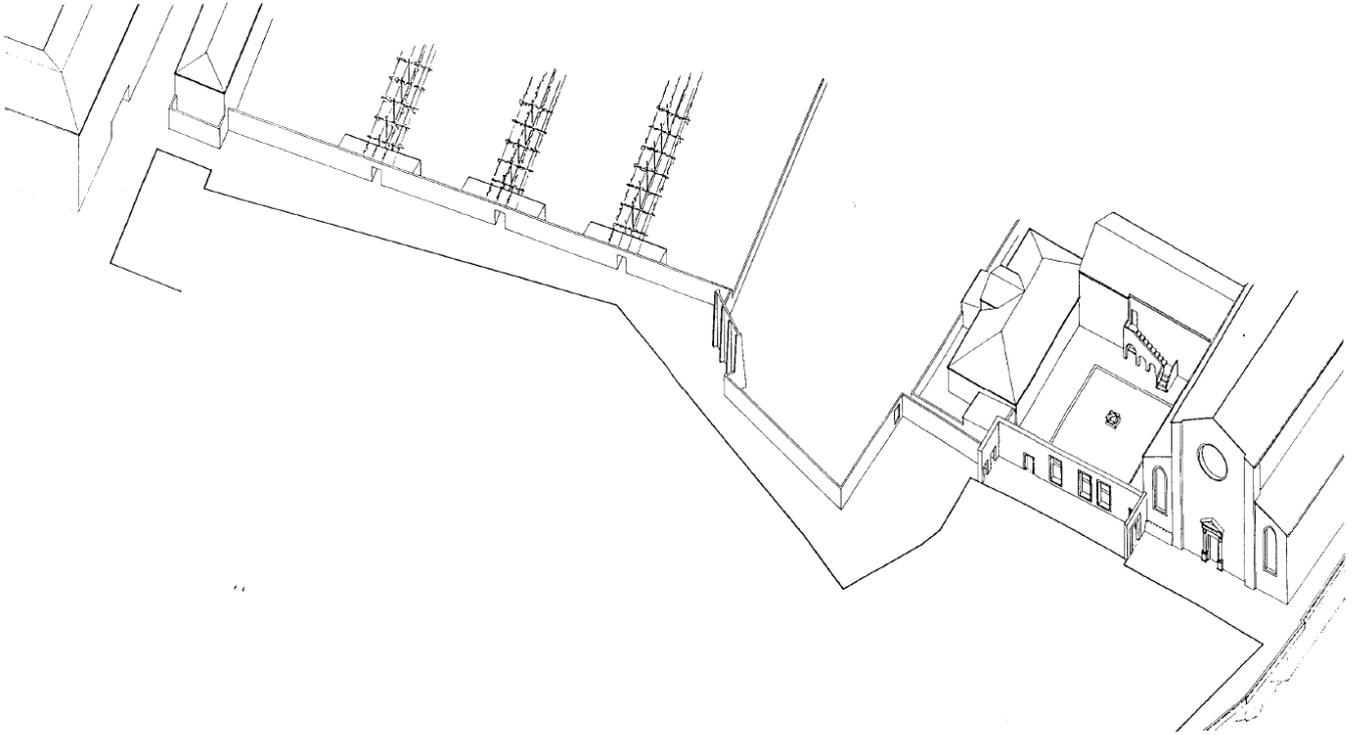
PTU1

allegati - catasto austriaco



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN PIETRO

PTU1
Ipotesi progettuale 1:500

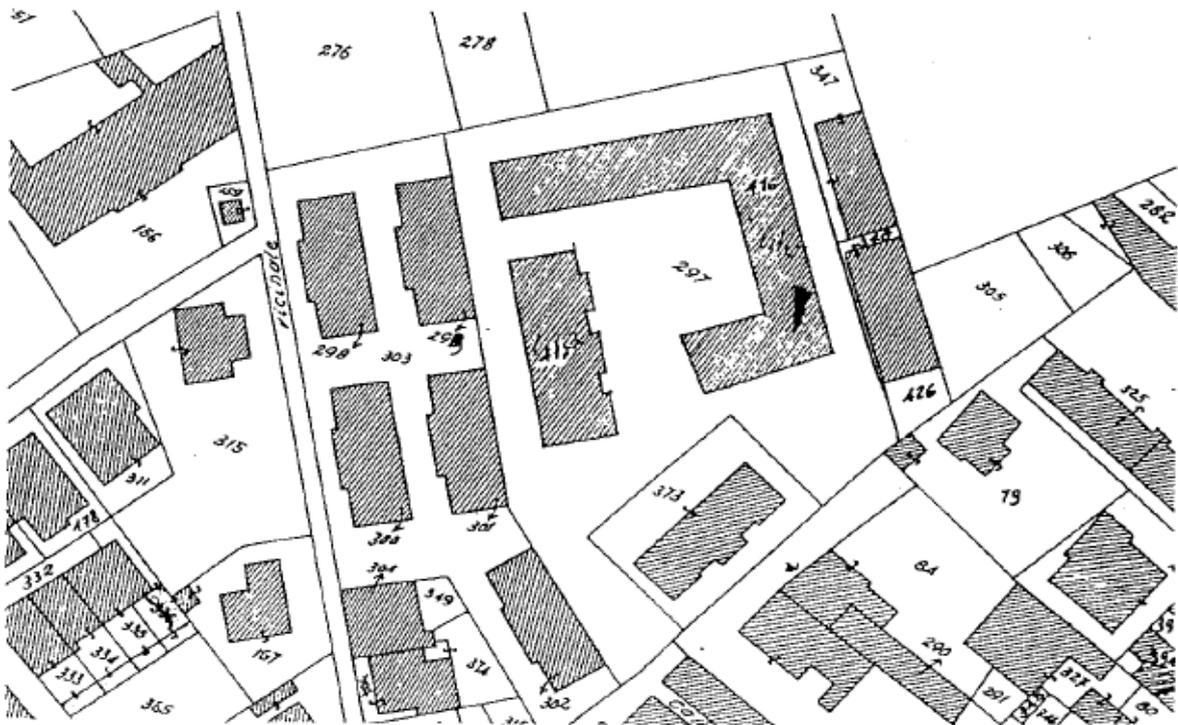


PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA MURANO ORTI

PTU2 inquadramento



Planimetria catastale 1:1000



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO ORTI

PTU2

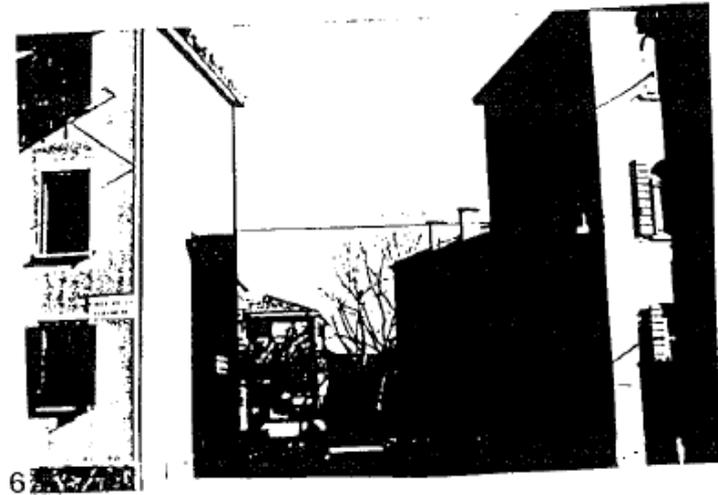
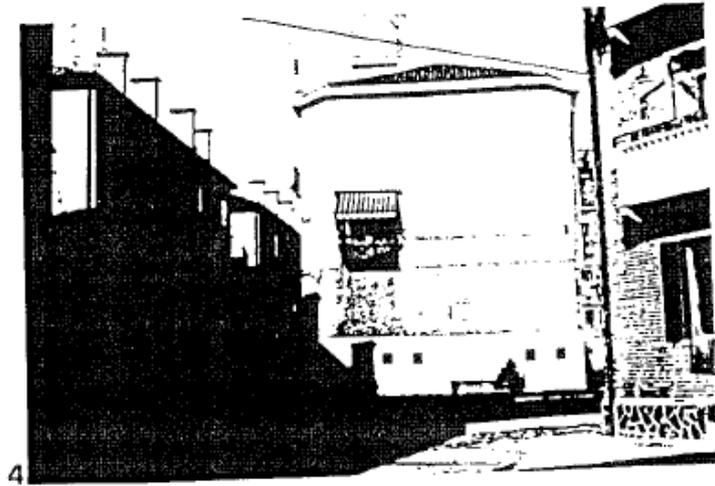
documentazione fotografica



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO ORTI

PTU2

documentazione fotografica



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA**PTU2****MURANO ORTI****progetto**

Obiettivo del Progetto di Trasformazione Unitaria 2 (PTU2 - Murano Orti) è rendere coerente un tessuto urbano attualmente caratterizzato dalla discontinuità degli edifici. Si ritiene necessario operare una riconfigurazione complessiva del quartiere intervenendo tanto sui "pieni" (attraverso l'integrazione o l'aumento della volumetria del corpo di fabbrica degli edifici esistenti e con la possibilità di ridefinire la distribuzione interna e gli accessi dall'esterno) che sui "vuoti" (attraverso la riorganizzazione dell'articolazione e della gerarchia degli spazi aperti pubblici e privati).

All'interno del PTU2 è consentita la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento massima di 8440 mq (dei quali 6929 mq già esistenti).

All'interno dell'area interessata dal PTU2 è possibile operare con concessione diretta singola mediante la predisposizione di un progetto unitario redatto nel rispetto delle seguenti Prescrizioni Progettuali.

I percorsi pedonali all'interno del PTU2 dovranno essere lastricati utilizzando "masegni" di trachite disposti in liste parallele e di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di liste di pietra d'Istria.

EDIFICIO "A"

Gli interventi relativi all'edificio "A" sono tesi alla riconfigurazione complessiva del manufatto e al miglioramento della qualità abitativa degli alloggi, anche con eventuali accorpamenti e/o frazionamenti delle unità abitative. Sono perciò ritenute necessarie nuove distribuzioni interne ottenute anche attraverso sostituzioni di solai, modifica dei vani scale, modifiche volumetriche all'interno delle aree di sviluppo indicate in planimetria e modifica della forometria. E prevista inoltre la realizzazione di giardini da porre in contatto di retto con gli alloggi.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- L'ampliamento massimo consentito della Superficie lorda di pavimento è di mq 281.
- Obbligo di apertura di sottoportici per il collegamento con la viabilità pedonale di progetto come indicato in planimetria
- Obbligo di realizzare accessi diretti tra i nuovi giardini ricavati nell'area di viabilità pubblica e le unità ed le unità edilizie poste al primo piano.
- Possibilità di realizzare accessi diretti alla viabilità pubblica nelle unità edilizie poste al primo piano.
- Possibilità di espandere le unità abitative all'interno dell'area di sviluppo indicata in planimetria per una profondità massima di ml 2,0.
- Possibilità di chiudere i balconi con bow-window realizzati in alluminio elettro colorato, legno, vetro sia per le pareti che per la copertura. Eventuali chiusure dei balconi dovranno avere carattere unitario nelle forme e nei materiali nell'intero edificio.
- Possibilità di modifica della forometria
- Possibilità di modifica della distribuzione interna, anche mediante l'inserimento di ballatoi e nuovi corpi scala
- Possibilità di modifica della posizione dei solai.

EDIFICI "B"- "C"

Gli interventi relativi agli edifici "B" e "C" sono volti al miglioramento della qualità abitativa degli alloggi, anche con eventuali accorpamenti e/o frazionamenti delle unità abitative, e alla realizzazione dell'attiguo edificio "H". Sono possibili nuove distribuzioni interne ottenute anche mediante sostituzioni di solai, modifica dei vani scale e modifica della forometria.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- Non è consentito alcun aumento della Superficie lorda di pavimento esistente.
- Possibilità di chiudere i balconi con bow-window realizzati in alluminio elettrocolorato, legno, vetro sia per le pareti che per la copertura. Eventuali chiusure dei balconi dovranno avere carattere unitario nelle forme e nei materiali nell'intero edificio.
- Possibilità di modifica della forometria

- Possibilità di modifica della distribuzione interna, anche mediante l'inserimento di ballatoi e nuovi corpi scala.
- Possibilità di modifica della posizione dei solai.

Gli interventi relativi agli edifici "D"- "E" - "F"- "G" sono volti al miglioramento della qualità abitativa degli alloggi, anche con eventuali accorpamenti e/o frazionamenti delle unità abitative, e alla realizzazione dell'attiguo edificio "I". Sono possibili nuove distribuzioni interne ottenute anche mediante sostituzioni di solai, modifica dei vani scale e modifica della forometria. È consentita la realizzazione di giardini da porre in contatto diretto con gli alloggi al piano terreno.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- Non è consentito alcun aumento della Superficie lorda di pavimento esistente.
- Realizzazione di accessi diretti tra i nuovi giardini ricavati nell'area di viabilità pubblica e le unità edilizie poste al primo piano.
- Possibilità di realizzare accessi diretti alla viabilità pubblica nelle unità edilizie poste al primo piano.
- Possibilità di chiudere i balconi con bow-window realizzati in, alluminio elettro colorato, legno, vetro sia per le pareti che per la copertura. Eventuali chiusure dei balconi dovranno avere carattere unitario nelle forme e nei materiali per tutti i suddetti edifici.
- Possibilità di modifica della forometria.
- Possibilità di modifica della distribuzione interna, anche mediante l'inserimento di ballatoi e nuovi corpi scala.
- Possibilità di modifica della posizione dei solai.

EDIFICIO " H"

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificio "H" dovrà essere costruito in aderenza agli edifici "B" e "C" rispettando l'allineamento indicato in planimetria. Dovrà essere ricavato un percorso di passaggio tra la calle larga dei Prà e la corte retrostante, oltre all'accesso alle unità edilizie limitrofe. Sono consigliate tipologie residenziali con accessi singoli dalla viabilità pubblica.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • superficie lorda di pavimento massima consentita | mq 866 |
| • altezza massima (alla linea di gronda) | ml 9,30 |
| • destinazione d'uso al pianoterra | Residenza |
| • destinazione d'uso ai piani superiori | Abitazioni - residenze collettive |

EDIFICIO " I"

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificio "I" dovrà essere costruito in aderenza agli edifici "D" e "E" rispettando l'allineamento indicato in planimetria Sono consigliate tipologie residenziali con accessi singoli diretti dalla viabilità pubblica.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • superficie lorda di pavimento massima consentita | mq 224 |
| • altezza massima (alla linea di gronda) | ml 9.30 |
| • destinazione d'uso al piano terra | Residenza |
| • destinazione d'uso ai piani superiori | Abitazioni - residenze collettive |

EDIFICIO " L"

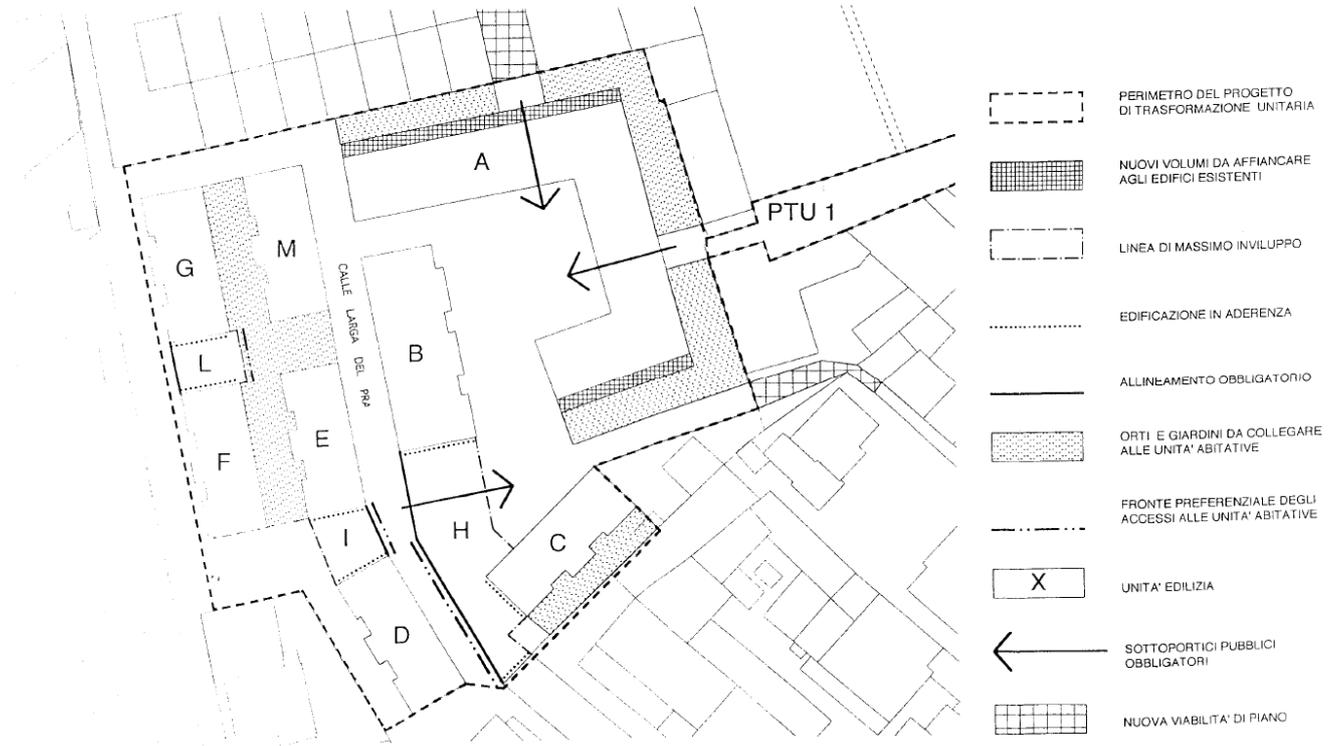
PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificio "L" dovrà essere costruito in aderenza agli edifici F e G rispettando l'allineamento indicato in planimetria. Sono consigliate tipologie residenziali con accessi singoli diretti dalla viabilità pubblica.

- | | |
|--|-----------|
| • superficie lorda di pavimento massima consentita | mq 140 |
| • altezza massima (alla linea di gronda) | ml 6,60 |
| • destinazione d'uso a tutti i piani | Residenza |

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO ORTI

PTU2
progetto - planimetria 1:500



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA MURANO ORTI

PTU2 allegati

ESEMPI DI POSSIBILI RICONFIGURAZIONI DISTRIBUTIVE DEGLI EDIFICI

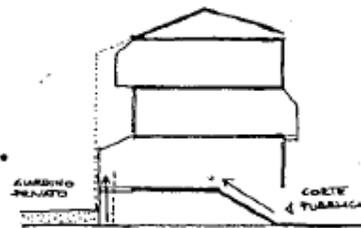
EDIFICIO A SOLUZIONE 1

Riconfigurazione alloggi al 1° piano mediante accesso diretto dalla viabilità pubblica e creazione di spazi privati di giardino e orto a cui si possa accedere direttamente dall'unità abitativa.

Riconfigurazione degli spazi interni con la creazione di spazi soggiorno passanti.

Aumento della superficie interna con predisposizione del secondo servizio.

Mantenimento nei piani superiori al primo della tipologia a punto scale.



SEZIONE TIPO

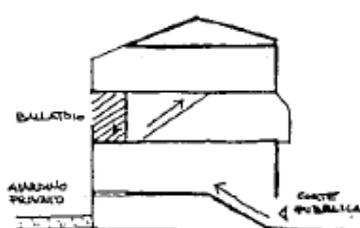
EDIFICIO A SOLUZIONE 2

Riconfigurazione alloggi al 1° piano mediante accesso diretto dalla viabilità pubblica e creazione di spazi privati di giardino e orto a cui si possa accedere direttamente dall'unità abitativa.

Riconfigurazione degli spazi interni con la creazione di spazi soggiorno passanti.

Aumento della superficie interna con predisposizione del secondo servizio.

Inserimento, al secondo piano, di un ballatoio che distribuisce unità abitative in duplex di dimensioni medie (alloggi di ca. 75 mq).



SEZIONE TIPO

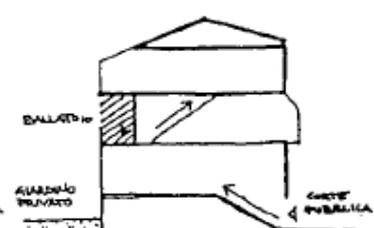
EDIFICIO A SOLUZIONE 3

Riconfigurazione alloggi al 1° piano mediante accesso diretto dalla viabilità pubblica e creazione di spazi privati di giardino e orto a cui si possa accedere direttamente dall'unità abitativa.

Riconfigurazione degli spazi interni con la creazione di spazi soggiorno passanti.

Aumento della superficie interna con predisposizione del secondo servizio.

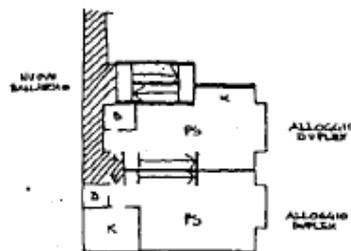
Inserimento, al secondo piano, di un ballatoio che distribuisce unità abitative in duplex di dimensioni medie (alloggi di ca. 75 mq) e simplex di piccole dimensioni (alloggi di ca. 45 mq).



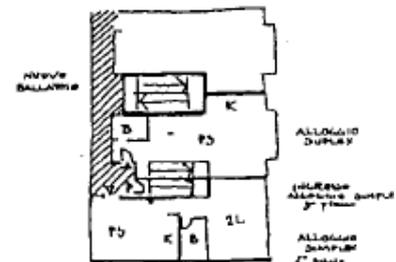
SEZIONE TIPO



PIANO PRIMO



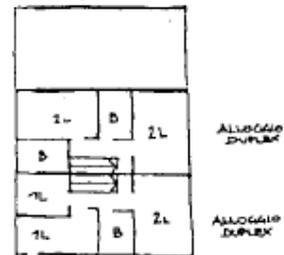
PIANO SECONDO



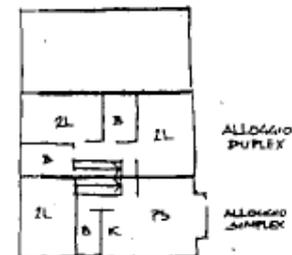
PIANO SECONDO



PIANI SECONDO E TERZO



PIANO TERZO



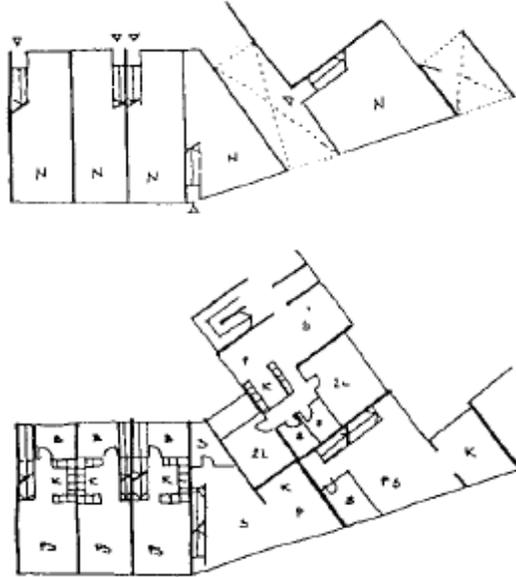
PIANO TERZO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA

PTU2

MURANO ORTI

allegati



ESEMPI DISTRIBUTIVI EDIFICIO H

Al piano terra l'edificio presenta negozi con vetrine e accessi dalla calle.
 Due sottoporteghi permettono l'accessibilità pubblica alle aree retrostanti: uno permette l'accesso ad una unità edilizia preesistente, l'altro alla corte retrostante dove si trovano anche gli accessi del nuovo edificio.
 Gli alloggi sono disposti su due piani e sono accessibili dalla corte retrostante o dalla calle.
 L'edificio C viene modificato ponendo utilizzare parte del nuovo edificio H per aumentarne la superficie.

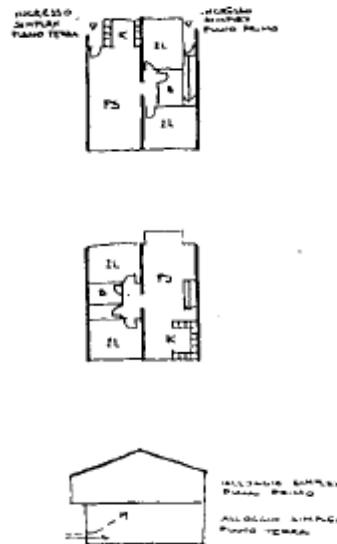
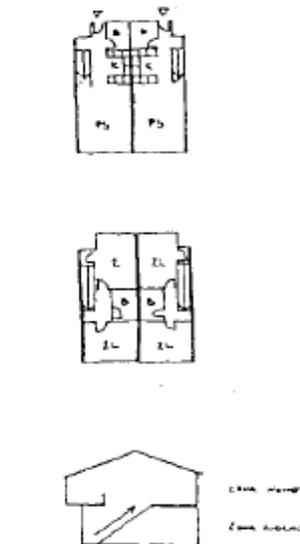
ESEMPI DISTRIBUTIVI EDIFICIO L

ESEMPIO 1

Alloggi su due piani con accesso diretto dal giardino retrostante.

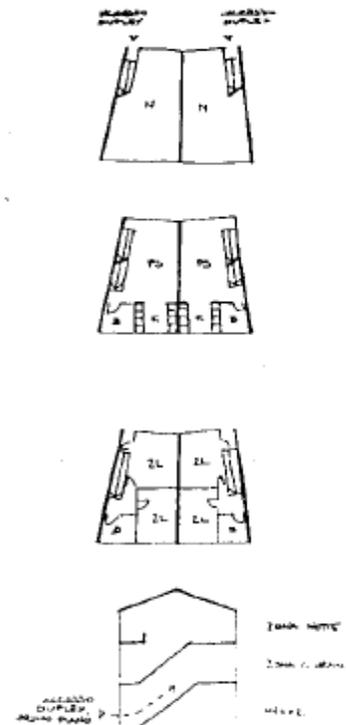
ESEMPIO 2

Alloggi su di un piano con accesso diretto dal giardino retrostante.



ESEMPI DISTRIBUTIVI EDIFICIO I

L'edificio al piano terra presenta negozi con vetrine e accessi dalla calle.
 Gli alloggi sono disposti su due piani e sono accessibili dalla calle mediante scale poste in aderenza agli edifici esistenti.

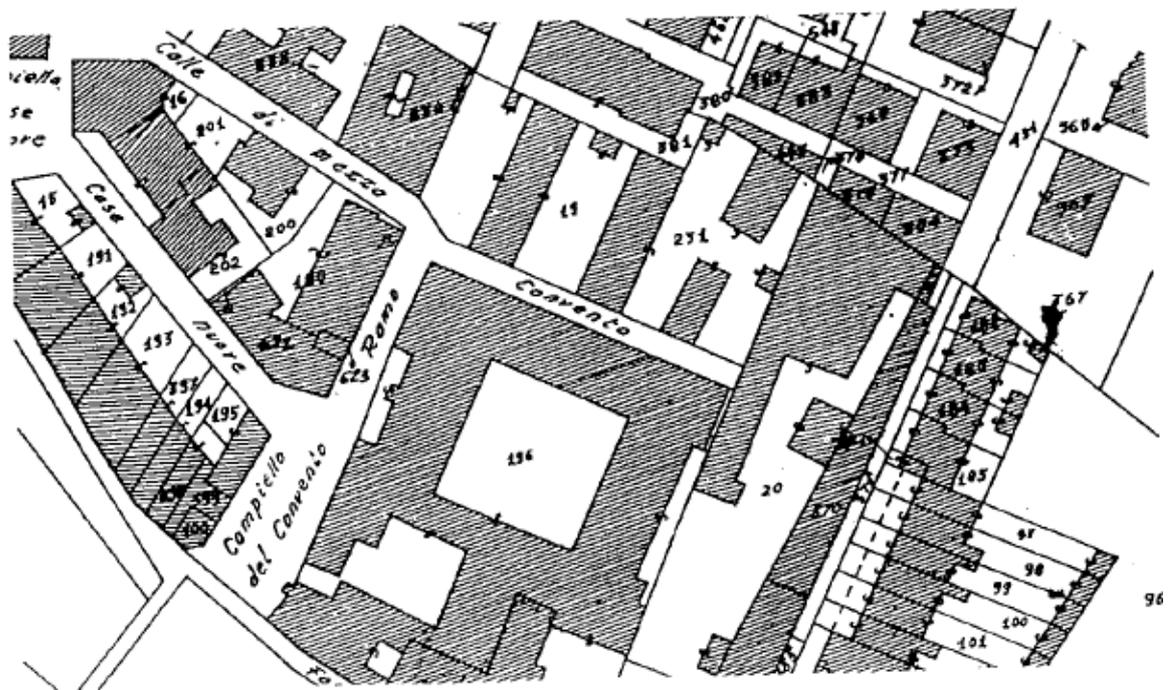


PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA MURANO MERCATO

PTU3 inquadramento



Planimetria catastale 1:1000



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO MERCATO

PTU3
documentazione fotografica

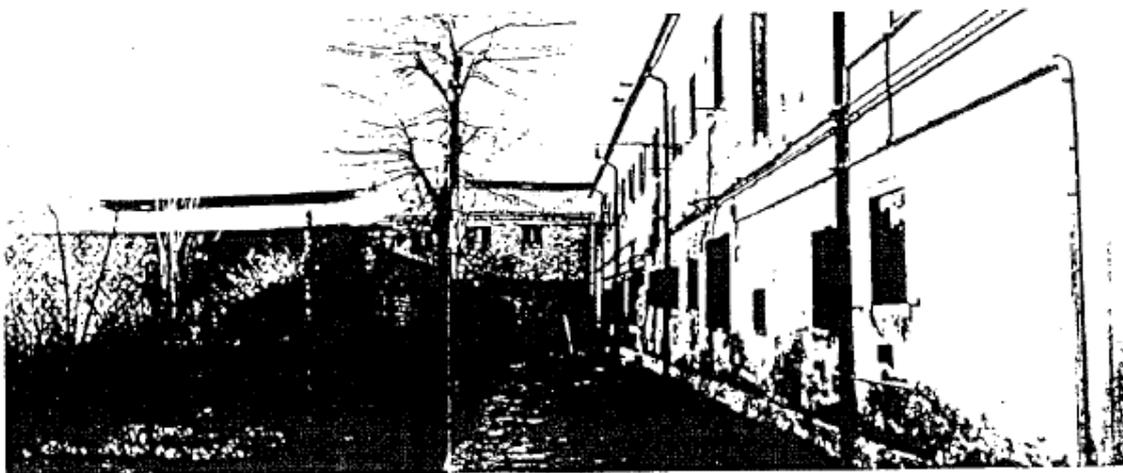


PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA

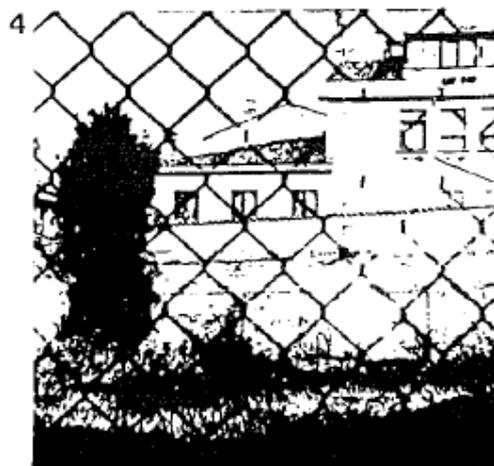
PTU3

MURANO MERCATO

documentazione fotografica



3



4



5

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA**PTU3****MURANO MERCATO****progetto**

Il Progetto di Trasformazione Unitaria 3 (PTU3 - Murano Mercato) ha come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'attuale area del mercato attraverso la demolizione e la ricostruzione dell'edificio indicato in planimetria con la lettera "A" e la realizzazione di una piazza del mercato su cui affaccino sia alcune strutture per la vendita delle merci che un edificio con funzioni pubbliche.

La Superficie lorda di pavimento massima consentita all'interno del PTU3 è di 2150 mq (dei quali 868 mq già esistenti).

All'interno dell'area interessata dal PTU3 sarà possibile operare con concessione diretta singola mediante la predisposizione di un progetto unitario redatto nel rispetto delle successive Prescrizioni Progettuali.

CATEGORIE DI INTERVENTO

CORPO EDILIZIO "A"	demolizione con ricostruzione
CORPI EDILIZI "B" e "C"	nuova edificazione
CORPO EDILIZIO "D"	nuova edificazione

PRESCRIZIONI PROGETTUALI**CORPO EDILIZIO "A"**

Demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione del corpo edilizio mantenendo l'allineamento indicato in planimetria; rispetto a tale allineamento possono essere aperte logge e rientranze sino ad una profondità massima di ml 2 rispetto al filo della facciata.

L'edificio, al piano terra,, può estendersi sino al limite di massimo inviluppo indicato in planimetria. Ai piani superiori deve essere rispettato il limite di massimo inviluppo indicato in planimetria. Sono consigliate tipologie edilizie residenziali con accesso diretto alle singole unità abitative dalla strada principale o da un ballatoio posto nella zona retrostante. Le coperture devono essere a falda (singola o doppia).

- | | |
|--|--|
| • Superficie lorda di pavimento massima | mq 1230 |
| • Altezza massima (alla linea di gronda) | ml 9.3 |
| • Destinazione d'uso al piano terra | Commercio, funzioni complementari alla residenza |
| • Destinazione d'uso ai piani superiori | Abitazioni, residenze collettive |

CORPI EDILIZI "B" e "C"

Questi corpi edilizi sono strutture per il mercato. Tali strutture potranno essere coperte permanentemente o attrezzate per ricevere coperture temporanee (tele, tende, ombrelloni...) e dovranno essere disposte in modo tale da permettere l'esposizione e la vendita della merce verso la piazza.

Il muro di confine tra l'edificio "C" e i corpi adiacenti dovrà essere ricostruito con un'altezza pari a quella preesistente.

- | | |
|------------------------|---|
| • Altezza massima | ml 3.5 |
| • Materiali consentiti | per le strutture: acciaio, legno, laterizio
per la copertura: acciaio, legno, laterizio, alluminio, vetro, tele. |

CORPO EDILIZIO "D"

Obbligo di costruzione del corpo edilizio mantenendo l'allineamento indicato in planimetria. L'edificio al piano terra potrà estendersi sino al limite di massimo inviluppo indicato in planimetria. Ai piani superiori si dovrà rispettare il limite di massimo inviluppo indicato in planimetria.

Il prospetto verso la piazza dovrà essere progettato tenendo conto dell'importanza pubblica dell'edificio e del suo rapporto con la piazza del mercato.

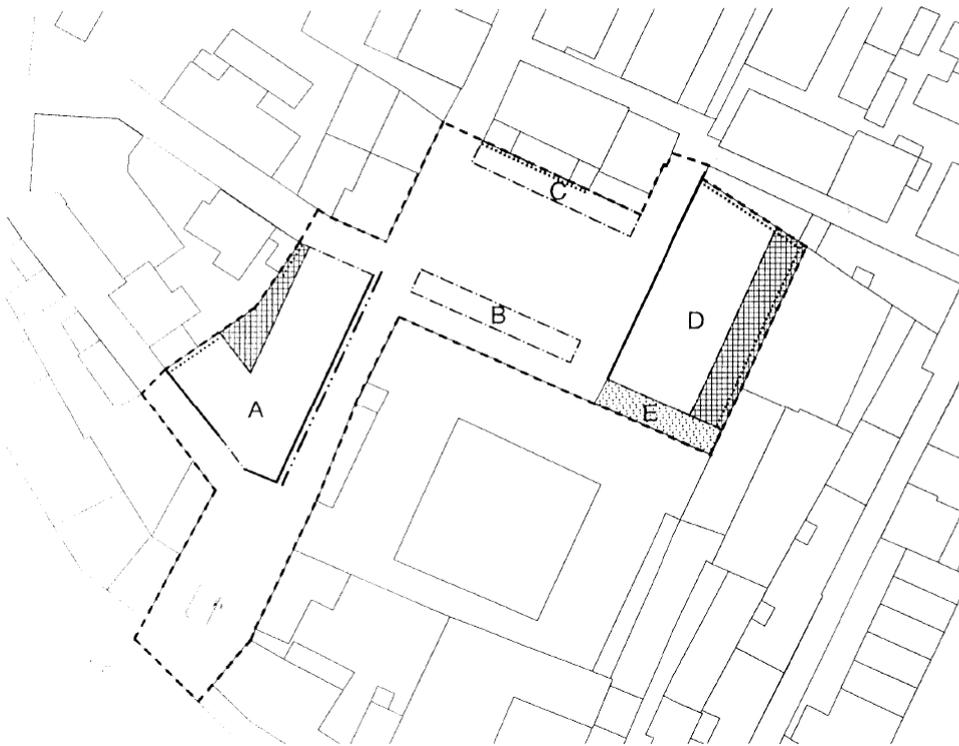
- | | |
|--|-------------------------|
| • Superficie lorda di pavimento massima | mq 900 |
| • Altezza massima (alla linea di gronda) | ml 7.0 |
| • Destinazione d'uso | Attrezzature collettive |

SPAZI SCOPERTI

Lastricatura in pietra naturale (pietra d'Istria e trachite). La piazza del mercato deve essere attrezzata con una fontana. Nell'area "E" è ammessa la piantumazione di specie arboree o arbustive idonee.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO MERCATO

PTU3
progetto - planimetria 1:500



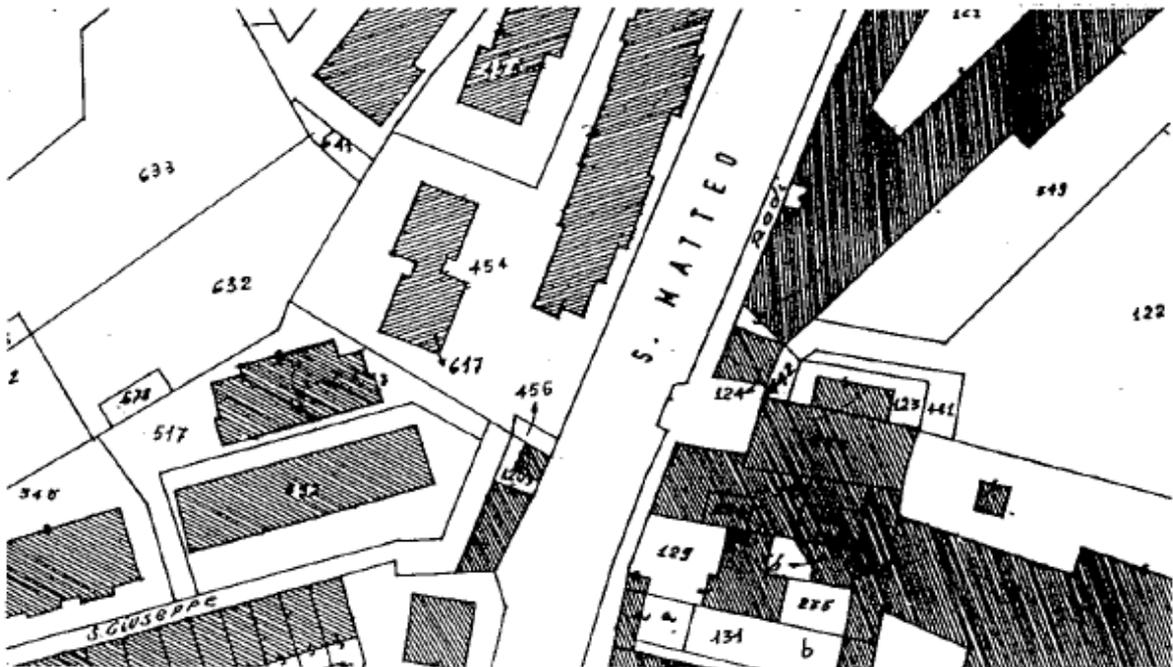
-  PERIMETRO DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
-  MASSIMO INVILUPPO AL PIANO TERRENO
-  LINEA DI MASSIMO INVILUPPO
-  EDIFICAZIONE IN ADERENZA
-  ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO
-  ORTI E GIARDINI DA COLLEGARE ALLE UNITA' ABITATIVE
-  FRONTE PREFERENZIALE DEGLI ACCESSI ALLE UNITA' ABITATIVE
-  UNITA' EDILIZIA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN MAFFIO

PTU4
inquadramento



Planimetria catastale 1:1000



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA**PTU4****MURANO SAN MAFFIO****progetto**

Il Progetto di Trasformazione Unitaria 4 (PTU4 - Murano San Maffio) ha come obiettivo la riorganizzazione di un punto strategico della rete dei percorsi pedonali dell'isola di Mattia e la sua connessione con quella di San Matteo (anticamente San Maffio). Questa riorganizzazione avviene attraverso la sostituzione dell'edificio esistente all'interno dell'area di trasformazione e la realizzazione di un nuovo ponte che connette le due rive del canale di San Matteo. Contemporaneamente a queste due realizzazioni si procederà alla sostituzione di tutte le lastricature dei percorsi pedonali con trachite.

La superficie lorda di pavimento massima consentita all'interno del PTU4 è di 860 mq (dei quali 499 mq già esistenti).

All'interno dell'area interessata dal PTU4 è possibile operare con concessione diretta singola mediante la predisposizione di un progetto unitario redatto nel rispetto delle successive Prescrizioni Progettuali.

CATEGORIE DI INTERVENTO

CORPO EDILIZIO "A"	demolizione e ricostruzione
PONTE "B"	nuova edificazione

PRESCRIZIONI PROGETTUALI CORPO EDILIZIO "A"

L'edificio attualmente esistente all'interno dell'area di trasformazione (e indicato nell'allegata planimetria catastale con il numero 617) deve essere sostituito con l'edificio indicato con la Lettera "A" nella planimetria di progetto.

Il nuovo edificio deve essere costruito in aderenza all'edificio esistente posto sul bordo del canale di San Matteo e mantenere l'allineamento indicato in planimetria: rispetto a tale allineamento possono essere aperte logge e rientranze sino ad una profondità massima di ml 2 rispetto al filo della facciata. L'edificio al piano terra può estendersi sino al limite di massimo inviluppo indicato in planimetria. Ai piani superiori deve essere rispettato il limite di massimo inviluppo indicato in planimetria. Sono consigliate tipologie edilizie residenziali con accesso diretto alle singole unità abitative dalla strada principale o da un ballatoio posto nella zona retrostante.

Le coperture possono essere a falda (singola o doppia); è consentita la realizzazione di altane. Deve essere inoltre realizzato un sottoportico che concluda la calle di San Giuseppe.

- Superficie lorda di pavimento massima mq 860
- Altezza massima (alla linea di gronda) ml 9,3
- Destinazione d'uso al piano terra Residenza
- Destinazione d'uso ai piani superiori Abitazioni, residenze collettive

PONTE "B"

Sul sedime dell'antico ponte indicato nei catasti Napoleonico e Austriaco deve essere realizzato un nuovo ponte.

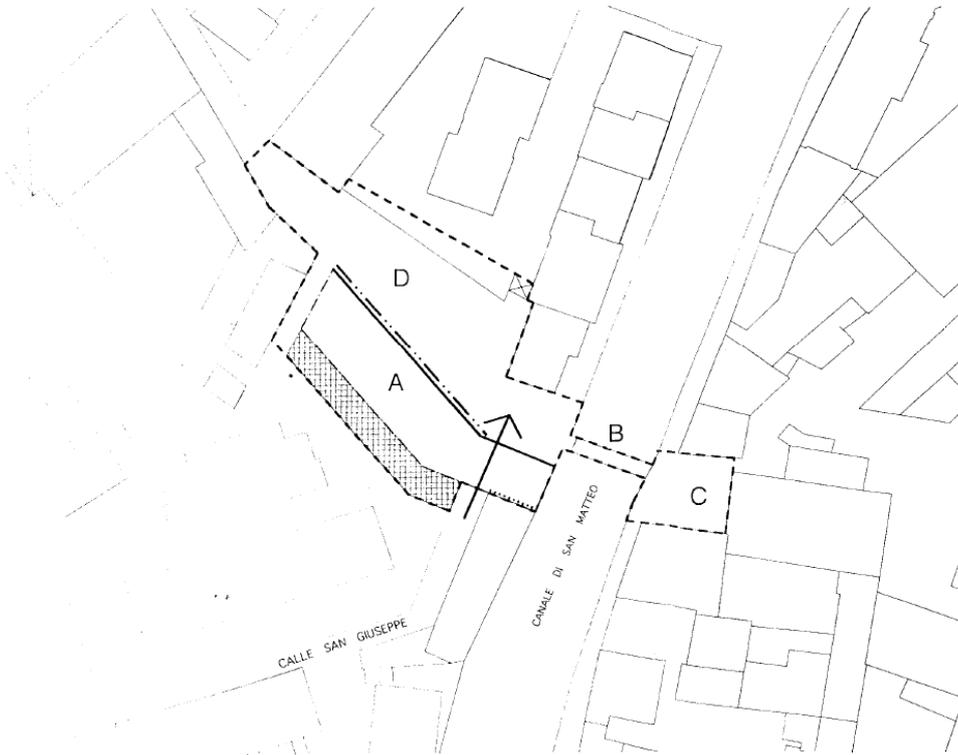
SPAZI SCOPERTI PUBBLICI

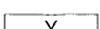
Nell'area indicata in planimetria con la lettera "C" la lastricatura in quarzite esistente deve essere sostituita utilizzando "masegni" di trachite euganea disposta a liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di liste o inserti di pietra d'Istria.

Nell'area indicata in planimetria con la lettera "D" la lastricatura in quarzite esistente deve essere sostituita utilizzando "masegni" di trachite euganea disposta a liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di una lista di pietra d'Istria; deve essere inoltre realizzato un gradone di altezza non inferiore a cm 50 che divida la parie di suolo pubblico a verde da quella lastricata

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN MAFFIO

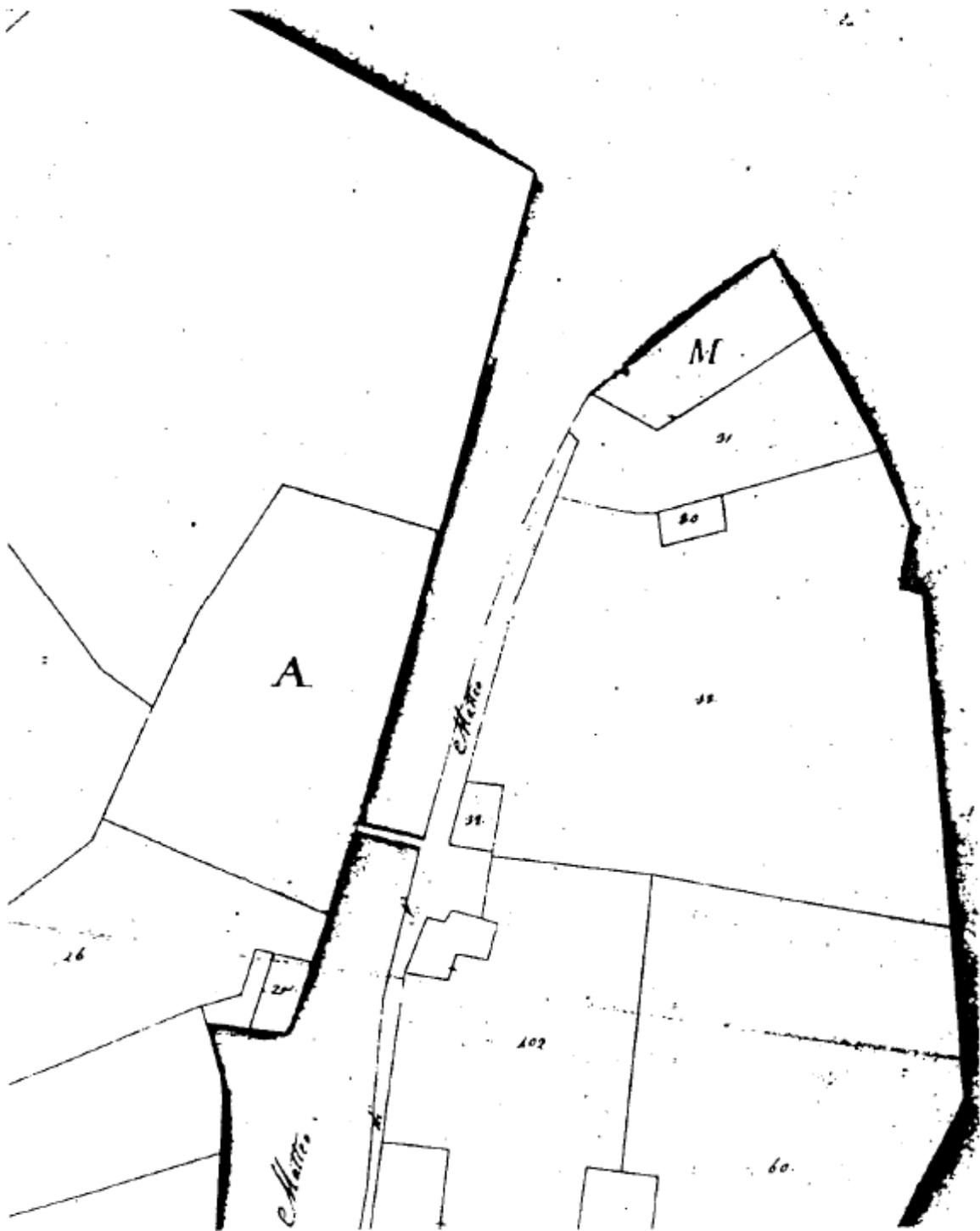
PTU4
progetto - planimetria 1:500



-  PERIMETRO DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
-  MASSIMO INVILUPPO AL PIANO TERRENO
-  LINEA DI MASSIMO INVILUPPO
-  EDIFICAZIONE IN ADERENZA
-  ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO
-  SOTTOPORTICI PUBBLICI OBBLIGATORI
-  FRONTE PREFERENZIALE DEGLI ACCESSI ALLE UNITA' ABITATIVE
-  UNITA' EDILIZIA - CAMPO - PONTE
-  ELEMENTO DI RISALITA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN MAFFIO

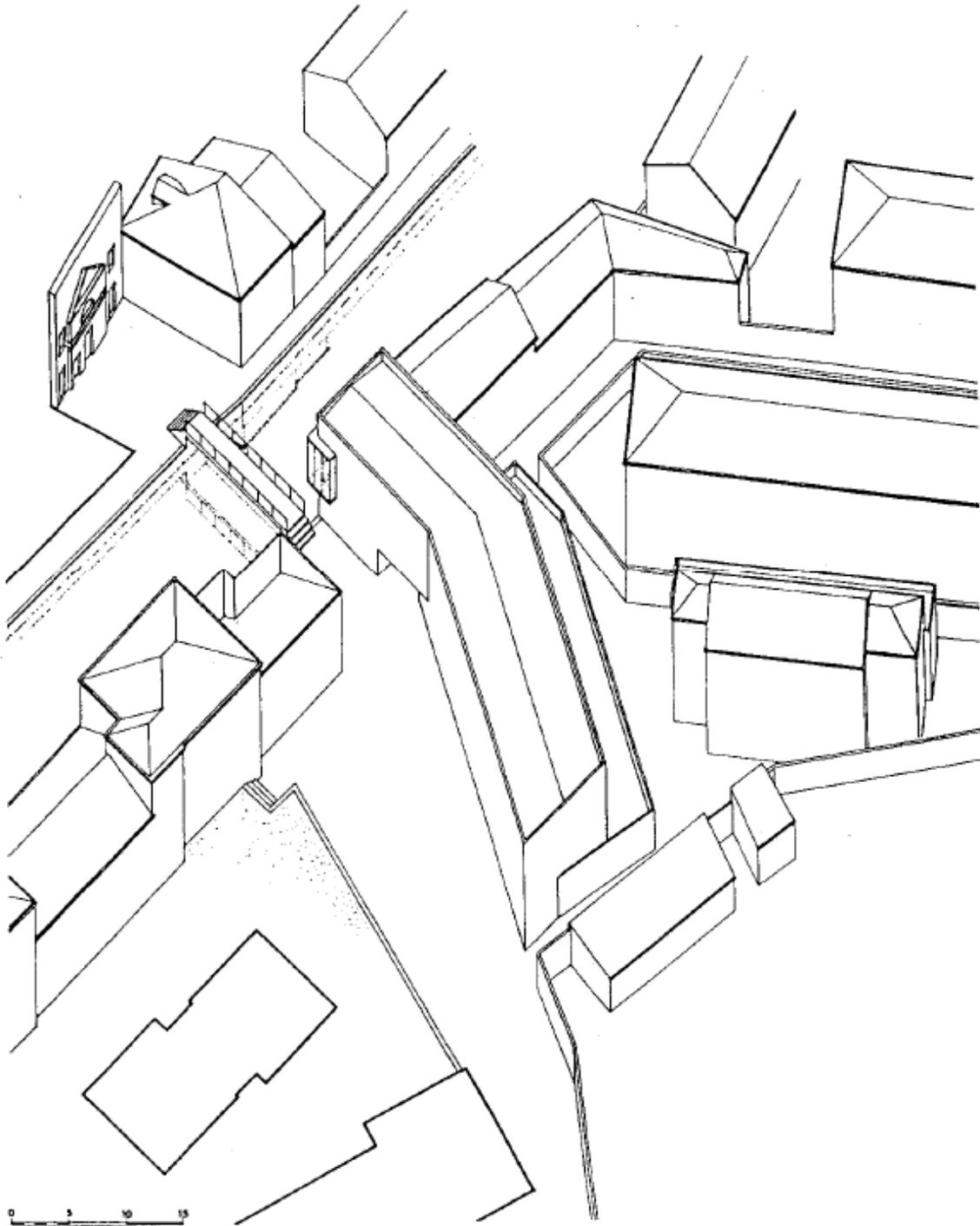
PTU4
allegati - catasto austriaco



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE UNITARIA
MURANO SAN MAFFIO

PTU4

ipotesi progettuale - 1:500



PIANO DI RECUPERO**PR1****CENTRO SPERIMENTALE DEL VETRO****prescrizioni progettuali**

Il Piano di Recupero 1 (PR1 Murano - Centro Sperimentale del Vetro) ha come obiettivo la riorganizzazione complessiva di un'area in cui restano interessanti testimonianze della storia di Murano e delle sue vetrerie, in particolare di quella fase dell'espansione produttiva, tipica della fine dell'Ottocento e del primo Novecento, in cui l'insediamento di grandi capannoni destinati a ospitare i nuovi impianti per la lavorazione del vetro trasforma significativamente il tessuto urbano dell'isola, fino ad allora caratterizzato dall'organizzazione gotica dove spazi del lavoro e della residenza si sviluppavano attorno a corti, formando un insieme unitario complesso e articolato. Oggi in quest'area parzialmente inutilizzata è in corso di realizzazione il progetto per una nuova scuola di formazione professionale per vetrai e per l'ampliamento del Centro Sperimentale del Vetro. Il PR1 dovrà essere in grado di individuare gli strumenti più opportuni per far sì che tali interventi risultino integrati nell'insieme urbano circostante. Il PR1 potrà essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sarà regolato da apposita convenzione e dovrà garantire:

- la riorganizzazione complessiva della viabilità in modo tale da riconnettere l'area sia con i percorsi urbani storici che con quelli che verranno reailizzati attorno alla scuola di formazione professionale per vetrai;
- la conservazione dell'edificio indicato in planimetria con la lettera "A", che seppur costruito con materiali non tradizionali ha un notevole valore storico-tipologico in quanto è l'unico in tutta Murano a conservare la forma delle antiche vetrerie documentata nei catasti storici, col caratteristico corpo centrale della fornace e i due lunghi bracci simmetrici in cui vengono tirate le canne (per la natura specialissima di questo manufatto edilizio sono da privilegiare destinazioni d'uso legate alla scuola per vetrai o museali) ;
- la ristrutturazione col vincolo del mantenimento delle strutture verticali perimetrali e delle coperture dell'edificio indicato in planimetria con la lettera "B" (uno dei capannoni industriali progettati dall'ing. D'Oria) ;
- la conservazione e la messa in valore degli elementi murari indicati in planimetria con la lettera "C" che definiscono l'ambito dell'edificio "B";
- la definizione del fronte indicato in planimetria con la lettera "D", anche attraverso la realizzazione di nuovi edifici.

E' ammessa la demolizione degli edifici evidenziati in planimetria con un tratteggio, la cubatura degli edifici demoliti può essere recuperata con la realizzazione di nuovi edifici. Comunque la superficie lorda di pavimento totale consentita nell'area non può superare di più del 10% quella degli edifici esistenti.

Sono da ritenersi preferibili quelle utilizzazioni degli edifici capaci di garantire un uso pubblico dell'area (istituzioni culturali, servizi, museo del vetro...).

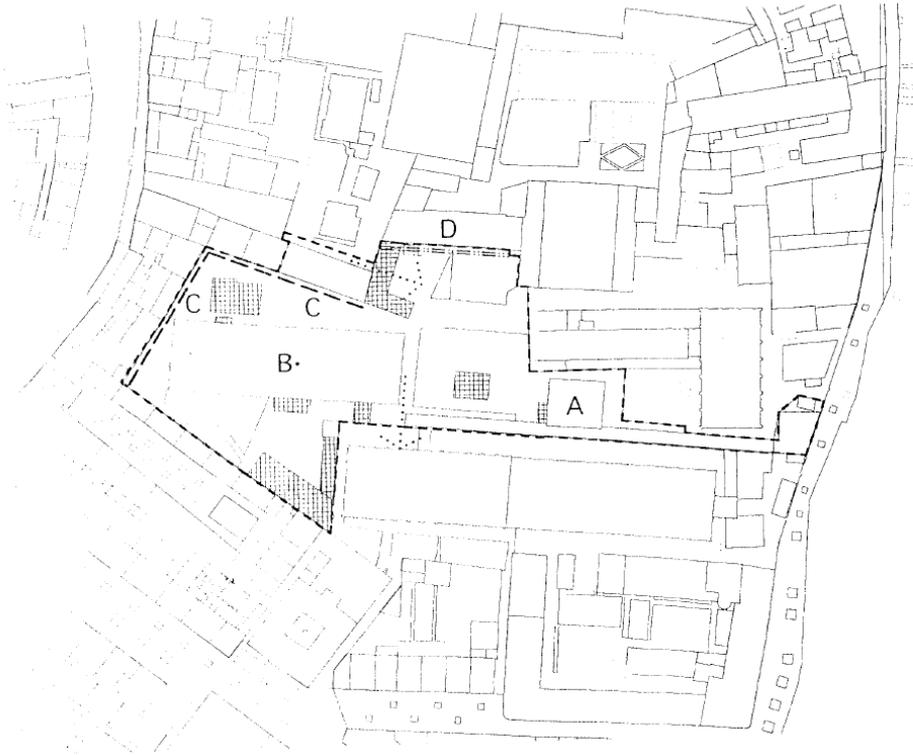
I percorsi pedonali dovranno essere lastricati utilizzando "masegni" di trachite disposti in liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di liste di pietra d'Istria.

I percorsi preferenziali evidenziati in cartografia sono indicativi.

Essenziale è il collegamento tra fondamenta Manin e la nuova scuola.



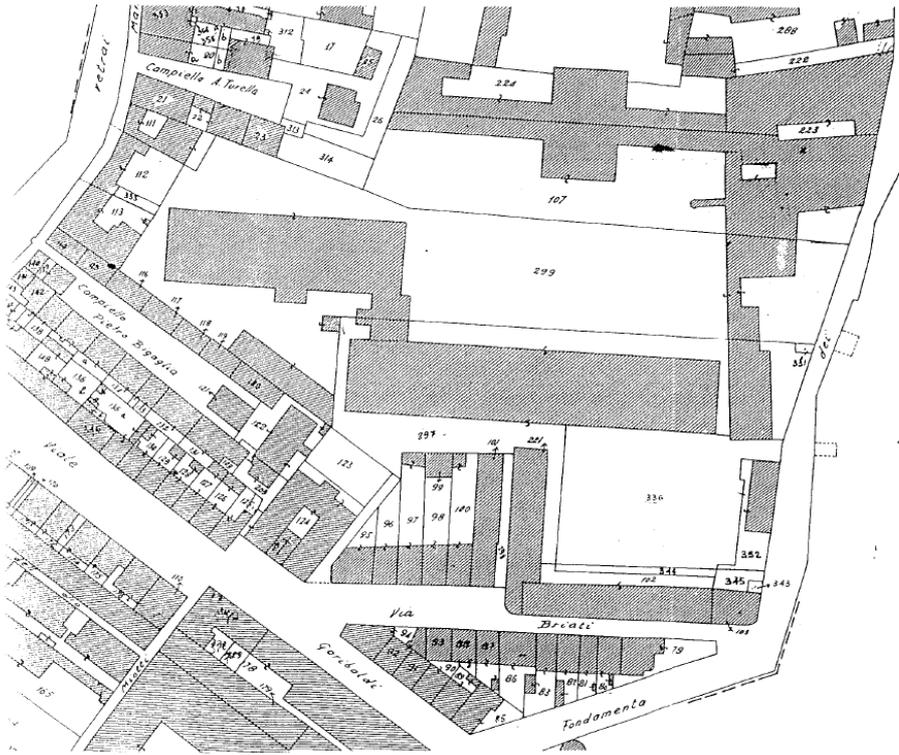
PIANO DI RECUPERO
MURANO CENTRO SPERIMENTALE DEL VETRO



-  PERIMETRO DEL PIANO DI RECUPERO
-  UNITA' EDILIZIA
-  EDIFICI DI CUI E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE
-  ELEMENTO MURARIO
-  PERCORSI PUBBLICI PREFERENZIALI
-  FRONTE DA DEFINIRE

PIANO DI RECUPERO
MURANO CENTRO SPERIMENTALE DEL VETRO

PR1
planimetria catastale 1:1000



PIANO DI RECUPERO**PR2****MURANO SANTA CHIARA****prescrizioni progettuali**

Il Piano di Recupero 2 (PR2 Murano - Santa Chiara) ha come obiettivo la riorganizzazione complessiva di un'area che può a ragione essere considerata rappresentativa della storia di Murano degli ultimi due secoli. Qui infatti coesistono edifici storici di grande valore (Casino Mocenigo ed ex-chiesa di Santa Chiara), insediamenti industriali "storici" ormai in rovina e sedi di *attività produttive estremamente vitali*. Il piano dovrà perciò individuare gli strumenti più opportuni per restituire agli edifici di pregio il giusto "respiro", senza necessariamente richiedere trasferimento delle attività commerciali e produttive presenti nell'area. Il PR2 potrà essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sarà regolato da apposita convenzione e dovrà garantire:

- la riorganizzazione complessiva della viabilità pedonale in modo tale da permettere l'accesso al Casino Mocenigo ("B", che dovrà essere sede di servizi pubblici);
- la conservazione dell 'edificio industriale contrassegnato in planimetria con la lettera "C";
- la ricostituzione del sagrato dell'ex-chiesa di Santa Chiara (contrassegnata in planimetria con la lettera "A" e di cui si ritiene opportuna l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale) ;
- la definizione del tratto finale della fondamenta Daniele Manin. Per il raggiungimento di questi due ultimi obiettivi è possibile prevedere, qualora se ne riconoscesse la necessità, anche l'abbattimento parziale o totale dell'edificio con sottoporti contrassegnato in planimetria con la lettera " D".

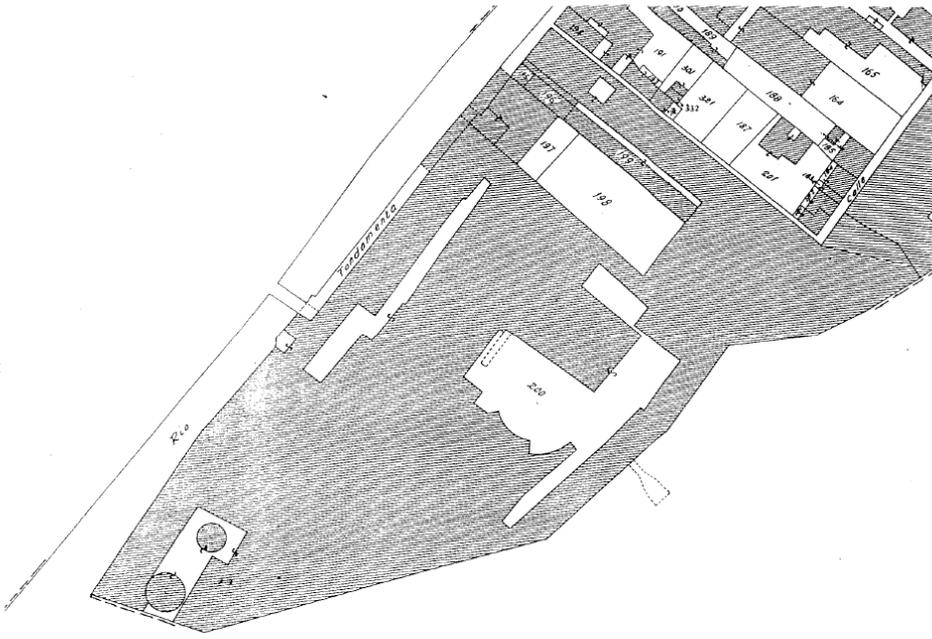
La superficie lorda di pavimento totale consentita non potrà superare di più del 10% quella degli edifici esistenti.

Sono da ritenersi preferibili quelle utilizzazioni degli edifici capaci di garantire un uso pubblico dell'area (istituzioni culturali, servizi, museo del vetro...).

I percorsi pedonali dovranno essere lastricati utilizzando "masegni" di trachite disposti in liste parallele di ampiezza non inferiore a cm 35 con l'eventuale inserimento di una lista di pietra d'Istria.

PIANO DI RECUPERO
MURANO SANTA CHIARA

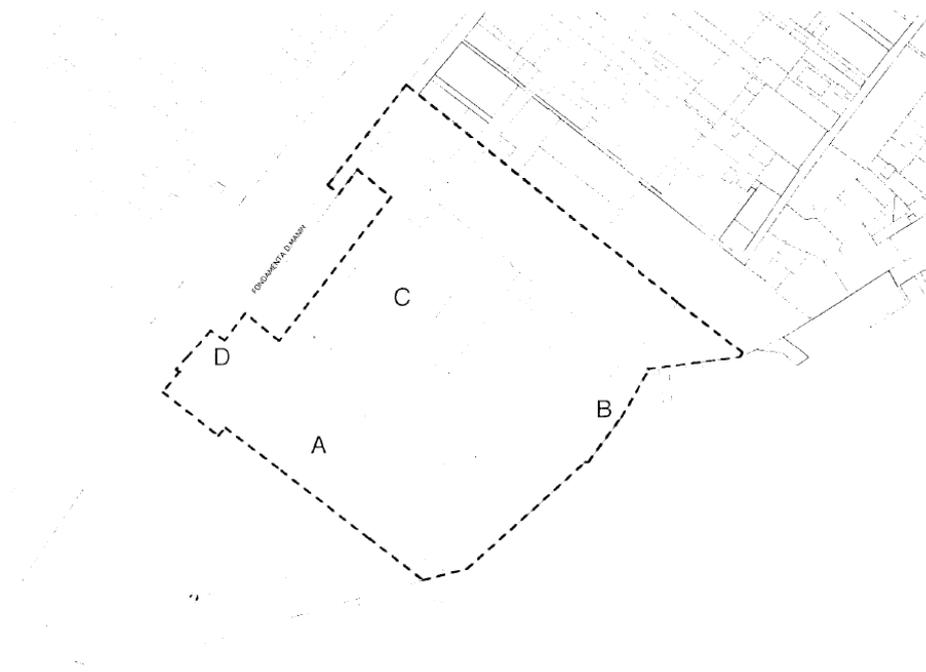
PR2
planimetria catastale 1:1000



ZIA SEZ. MURANO FOGLIO 6

PIANO DI RECUPERO
MURANO SANTA CHIARA

PR2
Inquadramento 1:1000



TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD ALTRA CATEGORIA

20.1 Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie, come indicato nella tavola B1, valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si prevenga a diverse attribuzioni.

20.2 La nuova attribuzione può essere richiesta dagli aventi causa e deve esser documentata da un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 7, e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei ad accertare gli stati precedenti dell'edificio; deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto sentita la Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione di Giunta Comunale, avendo presenti le finalità esposte nell'art. 1.

Art. 21- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO NUOVAMENTE REALIZZATE AD UNA CATEGORIA

21.1 In sede di rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità, il Sindaco, relativamente all'esecuzione degli interventi edilizi previsti dai piani esecutivi, dai progetti di trasformazione unitaria o comunque previsti dai piani urbanistici vigenti, stabilisce tra l'altro a quale delle categorie definite dal Piano Regolatore Generale appartenga ogni unità di spazio di nuova costruzione risultante dalle abilitate trasformazioni.

Art. 22- OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI

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

22.1.1 gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità di spazio scoperto e delle parti esterne delle unità edilizie, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica e necessarie a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro dell'isola di Murano;

22.1.2 gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie di cui all'art. 8 rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, nelle predette unità edilizie, ai sensi del Titolo II delle presenti norme.

22.2 Nei casi predetti, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

Art. 23- CESSIONE DI SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Nei casi e nella misura in cui la superficie da destinare a servizi, prescritta dal decimo comma dell'art. 25 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 e successive modificazioni e integrazioni, non sia individuabile in contiguità fisica ed in connessione funzionale con gli insediamenti indicati nella citata disposizione senza confliggere con le disposizioni dei Titoli II e III ed in genere con le finalità dichiarate nel secondo comma dell'art. 1 delle presenti norme, è ammessa, alla stregua di idonee convenzioni fra il Comune di Venezia e i soggetti interessati, la cessione di superfici destinate a servizi diversamente ubicate, ovvero la corresponsione al Comune di Venezia di somme equivalenti al costo di acquisizione delle predette superfici, nell'ambito del territorio comunale, preferibilmente dell'isola di Murano, secondo le norme vigenti di determinazione delle indennità di espropriazione.

Art. 24 - VARIANTI AL PRG ADOTTATE

24.1 Negli ambiti individuati nella tavola 81 come "V.P.R.G. Conterie" e "V.P.R.G. Agostiniane" sono fatte salve le norme previste dalle rispettive Varianti come definitivamente approvate con atto deliberativo regionale anche se in contrasto con le presenti norme.

24.2 Nell'ambito individuato nella tavola B1 come " P.I.P." in Sacca Serenella, si applica la normativa che disciplina gli Interventi ammessi dallo strumento attuativo vigente.

Art. 25 - INTERVENTI NON AUTORIZZATI

25.1 L'individuazione cartografica, la classificazione delle unità di spazio e la previsione degli interventi ammissibili prescindono dal puntuale accertamento della legittima realizzazione dei singoli manufatti edilizi e della legittima formazione del loro attuale stato, elementi la cui valutazione è prevista in occasione del primo intervento.

Art. 26 - ADEGUAMENTO AL PALAV

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