



Comune di Venezia  
Assessorato all'Urbanistica

# Piano Regolatore Generale

## Variante per le isole di Sant'Erasmus e Vignole

ADOZIONE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI:

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 177 del 28.07.1997

Delibera C.C. n. 120 del 27.07.1998

D.G.R.V. n. 143 del 25.01.2000

B.U.R. n. 17 del 22.02.2000

Aggiornamenti:

- Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmus e Vignole;
- approvazione D.C.C. n. 5 del 25.01.2016; Variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo; modifica dell'art. 8 delle N.T.G.A.;
- approvazione D.C.C. n. 19 del 24.04.2014; Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. 1, della L.R. 61/85; modifica dell'art. 8 delle N.T.S.A.
- il Regolamento Edilizio DGRV n. 2311 del 28/07/2009 ha abrogato l'art. 4, i paragrafi 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8 dell'art. 7, l'art. 9 e l'art. 11 delle NTGA.

## D. Norme Tecniche di Attuazione

**Elaborato Definitivo conseguente all'approvazione regionale**  
( a cura della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità - Ufficio Urbanistica )

Il Direttore Centrale dott. Luciano Maschietto

Il Responsabile del Progetto arch. Giorgio Pilla

Responsabile del Progetto:

Atelier di Progettazione:

Giorgio Pilla

Andreina Mandara

Daniela Moderini

Federica Orrù

Antonella Salerno

Laura Zampieri

Consulenza per i beni ambientali:

Lorenzo Bonometto

Indagini tipologiche per le isole di Lazzaretto  
Nuovo e San Francesco del Deserto

Paolo Bullo  
Daniele Zennaro

Informatizzazione:  
Responsabile:  
Gruppo di lavoro:

S.I.T. Urbanistica  
Dott. Paolo Barbieri  
Marco Bordin. Ennio Furlanetto,

Consulente per la normativa:

Giovanni Todesco  
Mano Viviani

Consulenti agronomici Legge Regionale 24/85:

dott. Gianfranco Marchetti  
dr.ssa Omelia Santantonio  
dr.ssa Anna Fumagalli

Consulente Generale:

Leonardo Benevolo

## INDICE:

<b>NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale.	8
Art. 2 Articolazione del PRG: parte generale e parti speciali; disciplina speciale dei diversi ambiti territoriali.	8
Art. 3 Permanente integrità della disciplina del PRG.	9
Art. 4 Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione. ( <i>abrogato</i> )	10
Art. 5 Definizioni: indici urbanistici e loro utilizzazione e verifica. Prescrizioni generali.	11
Art. 6 Definizione: parametri edilizi e loro utilizzazione e verifica.	12
Art. 7 Definizioni: tipi di intervento.	13
Art. 8 Definizioni: destinazioni d'uso.	14
Art. 9 Definizioni: altre espressioni utilizzate. ( <i>abrogato</i> )	15
Art. 10 Attuazione del PRG: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.	16
Art. 11 Progetti edilizi: elaborati e documenti ( <i>abrogato</i> )	18
Art. 12 Limite della portata dell'individuazione, della classificazione e della disciplina dei fabbricati esistenti	18
Art. 13 Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.	18
Art. 14 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di edifici. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.	20
Art. 15 Norme transitorie	20
Art. 16 Norma finale.	21
<b>NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>23</b>
<b>Titolo I: Ambito di applicazione ed elaborati costitutivi.....</b>	<b>23</b>
Art. 1 Ambito di applicazione, finalità, validità delle presenti norme.	23
Art. 2 Elaborati costitutivi.	23
Art. 3 Titoli	24
<b>Titolo II°: Zone “A” ed unità di spazio sottoposte a particolare tutela.....</b>	<b>26</b>
Art. 4 Ambito di applicazione.	27
Art. 5 Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento.	27
Art. 6 Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti.	28
Art. 7 Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti	30
Art. 8 Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria	32
Art. 9 Obbligo di effettuare interventi.	33
Art. 10 Classificazione delle unità edilizie non classificate	33
Art. 10 Bis Prescrizioni comuni alle unità edilizie	33
Art. 11 Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico	36
Art. 12 Unità edilizie di base non residenziali preottocentesche	36
Art. 13 Unità edilizie di base non residenziali ottocentesche	37
Art. 14 Unità edilizie di base non residenziali novecentesche	38
Art.15 Unità edilizie speciali preottocentesche	38
Art. 16 Unità edilizie speciali ottocentesche	39
Art. 17 Orti e giardini	40
Art. 18 Corti o chiostri pertinenti ad unità edilizie	42
Art. 19 Spazi non caratterizzati autonomi	43
Art. 20 Percorsi pedonali	43
Art. 21 Percorsi acquei	46
SCHEDA 1	48
Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno (tipo Ne)	48
SCHEDA 2	49
Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)	49
SCHEDA 3	50
Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kt)	50
SCHEDA 4	51

Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kot)	51
SCHEDA 5	52
Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)	52
SCHEDA 6	53
Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria (tipo SU)	53
SCHEDA 7	54
Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM)	54
SCHEDA 8	56
Unità edilizia speciale preottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto (tipo P)	56
SCHEDA 9	57
Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (tipo Nr)	57
SCHEDA 10	58
Unità edilizia non integrata nel contesto (tipo Nd)	58
SCHEDA 11	59
Orto di impianto storico del convento di San Francesco del Deserto	59
SCHEDA 12	60
Giardino di impianto storico - Giardino della grotta	60
SCHEDA 13	61
Parco di ambito conventuale su sedime storico	61
SCHEDA 14	62
Parco di ambito conventuale su terreno di bonifica recente	62
SCHEDA 15	63
Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie	63
SCHEDA 16	64
Spazi non caratterizzati autonomi - esterni alle mura del Lazzaretto Nuovo	64
SCHEDA 17	66
Percorsi pedonali	66
SCHEDA 18	67
Percorsi acquei.	67
SCHEDA 19	68
Verde di impianto del Lazzaretto Nuovo interno alle mura	68
<b>TITOLO III Zone residenziali B-C.....</b>	<b>70</b>
Art. 22 Destinazioni d'uso *	70
Art. 23 Modalità d'intervento <sup>1*</sup>	70
Art. 24 Zona territoriale omogenea B R/U di ristrutturazione urbanistica	71
Art. 25 Zona territoriale omogenea C1 <sup>2*</sup>	72
Art. 26 Sottozona C1.1, C1.4 e C1.4/T.*	72
Art. 27 Zone territoriali omogenee C2 <sup>3*</sup>	72
Art. 28 Sottozona territoriale omogenea C2 S <sup>4*</sup>	73
Art. 29 Sottozona C2 R/U di ristrutturazione urbanistica	73
Art. 30 Sottozona C2 R/S a residenza e servizi *	73
<b>TITOLO IV Zona D.....</b>	<b>74</b>
Art. 31 Aree per insediamento produttivo*	74
Art. 31 bis Sottozona D.3.2.b/T – Attrezzature ricettive all'aperto *	74
Art. 31 ter Sottozona D.4a – Attrezzature economiche varie di completamento *	74
<b>TITOLO V Zone agricole.....</b>	<b>76</b>
Art. 32 Zone territoriali omogenee E	76
Art. 33 Soggetti abilitati agli interventi	76
Art. 34 Attuazione della presente variante ai PRG nelle zone rurali	77
Art. 35 Relazione tecnico-agronomica	77
Art. 36 Vincolo di non edificabilità	77
Art. 37 Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario	78
Art. 38 Edificabilità nelle zone agricole	79
Art. 39 Serre	80
Art. 40 Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole	81
Art. 41 Destinazioni d'uso *	82

Art. 42 Registro fondiario di inedificabilità'	82
Art. 43 Spazi scoperti di pertinenza degli edifici in zona agricola	83
<b>TITOLO VI Aree per Servizi.....</b>	<b>84</b>
Art. 45 Aree per attrezzature, spazi pubblici e di uso pubblico di Quartiere	84
Art. 46 Aree per l'istruzione	84
Art. 47 Attrezzature di interesse comune	84
Art. 48 Verde attrezzato - Parchi e giardini pubblici *	84
Art. 49 Aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport	85
Art. 50 Impianti per le attività remiere e gli sport acquei	85
Art. 51 Parcheggi	85
<b>TITOLO VII Zone per attrezzature a scala urbana e territoriale.....</b>	<b>87</b>
Art. 52 Verde urbano - Parchi territoriali	87
Art. 53 Verde urbano dei forti *	88
Art. 54 Darsene	88
Art. 55 Attrezzature ed impianti di servizio alle darsene	89
Art. 56 Corridoi verdi	89
Art. 57 Cavane	90
<b>TITOLO VIII Zone F.....</b>	<b>91</b>
Art. 58 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale	91
Art. 59 Cimitero	91
Art. 60 Attrezzatura per la raccolta e lo smistamento dei prodotti	91
Art. 61 Attrezzature per la nautica da diporto	91
Art. 62 Attrezzature ed impianti di interesse generale	92
<b>TITOLO IX Beni Ambientali.....</b>	<b>93</b>
Art. 63 Edifici di pregio monumentale e di interesse storico-testimoniale con tipo di intervento codificato	93
Art. 64 Modalità di presentazione dei progetti	93
Art. 65 Edifici con intervento tipo 1 (restauro)	94
Art. 66 Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)	95
Art. 67 Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale)	95
Art. 68 Edifici con intervento tipo 4 (Ampliamento)	95
Art. 68 bis Edifici con intervento tipo 5 (Ampliamento con cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico contiguo)	96
Art. 69 Edifici con intervento tipo 6 (Ampliamento con sopralzo)	96
Art. 70 Edifici con intervento di tipo 7 (Ampliamento con demolizione e ricostruzione)	96
Art. 71 Spazi scoperti di pertinenza degli edifici	96
Art. 72 Edifici residenziali in area impropria *	98
Art. 73 Edifici di recente costruzione	98
Art. 74 Annessi Rustici	98
Art. 75 Annessi rustici Trasformabili	98
Art. 76 Forte di S. Andrea	98
Art. 77 Arenile	99
Art. 78 Argine litoraneo	100
Art. 79 Altri argini dell'isola	100
Art. 80 Ambito ex litoraneo di relazione con il paesaggio lagunare	101
Art. 81 Ambito ex litoraneo di relazione con il paesaggio agrario	102
Art. 82 Ambito di tutela della Boaria Vecchia	103
Art. 83 Ambito di tutela delle relazioni visive e paesaggistiche	104
Art. 84 Peschiere di terra storiche morfologicamente inalterate	104
Art. 85 Peschiere di terra storiche morfologicamente modificate	105
Art. 86 Canali navigabili perimetrali	107
Art. 87 Canali navigabili interni	108
Art. 88 Canali esistenti e da ripristinare del sistema degli ex forti	109
Art. 89 Rete canalizia delle peschiere e relativi canali di adduzione	109
Art. 90 Canali e ghebi diversamente caratterizzati	109
Art. 91 Chiaviche pubbliche	110

Art. 92 Barene	110
Art.92 Bis Coni Visivi	111
<b>TITOLO X Viabilità.....</b>	<b>112</b>
Art. 93 Viabilità stradale	112
Art. 94 Percorso pedonale	112
Art. 95 Attracchi pubblici	112
Art. 96 Attracchi speciali	113
Art. 97 Approdi	113
Art. 98 Accesso pedonale all'argine	113
Art. 99 Ponte - Attraversamenti	113
<b>TITOLO XI Norme transitorie e finali.....</b>	<b>114</b>
Art. 100 Piano Particolareggiato Vigente	114
Art. 101 Piano di Recupero	114
Art. 102 Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio	114
Art. 103 Progetti Unitari	114
Art. 104 Ambito sottoposto a progetto di riqualificazione naturalistica e paesaggistica con strumento attuativo obbligatorio	115
Art. 105 Scheda Normativa	115
Art. 106 Deroghe	115
Art. 107 Adeguamento al PALAV.	115

## **NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE**

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

**1.1** Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo. La disciplina dettata dal PRG ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale, sino a che perdura tale condizione, carattere non prescrittivo, potendo la stessa essere attuata solo d'intesa con gli enti competenti.

**1.2** Il PRG detta e definisce le prescrizioni speciali nonché i vincoli e - in genere - le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.

**1.3** Il PRG individua infine - anche a mezzo di fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul PRG.

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

**2.1** Il PRG è articolato in due parti: la prima, generale, è costituita dagli elaborati grafici (illustrativi e prescrittivi) comuni all'intero PRG (elencati al punto 2.3.2 dell'art.2 delle NTSA di cui appresso, nonché dalle presenti Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA); la seconda, speciale, è costituita dalle sezioni relative ai diversi ambiti definiti in relazione ai rispettivi caratteri fisici, territoriali, storici, ambientali e, in genere, urbanistici (Città antica, Portomarghera, Terraferma, Penisola del Cavallino, Isole di Murano, Lido, S. Erasmo, ecc.). Ciascuna delle singole sezioni è, a sua volta, costituita dalla relazione, dagli elaborati di analisi e di progetto, dalle NTSA nonché dagli ulteriori elaborati specificamente indicati dal punto 2.3.1 dell'art.2 delle suddette NTSA.

**2.2** In caso di difformità o di contrasti fra gli elaborati generali e/o le NTGA - da un lato - e - dall'altro - gli elaborati delle singole sezioni e/o le relative NTSA, prevalgono questi ultimi. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici e norme tecniche, prevalgono queste ultime. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici, prevalgono le risultanze dell'elaborato alla scala di maggior dettaglio. In caso di difformità o di contrasti fra il PRG e le statuizioni contenute in regolamenti od in altri atti comunali, prevale il primo, salvo che si tratti di disposizioni contenute negli strumenti comunali della pianificazione commerciale e volte - ai sensi dell'art. 4 D.L. 9.12.1986, n. 832, convertito dalla L. 6.2.1987, n. 15 - ad individuare - con riferimento ad esercizi commerciali, a pubblici esercizi e ad imprese artigiane - le attività e le innovazioni incompatibili con le esigenze di tutela delle tradizioni locali e delle zone di particolare interesse ambientale, in specie nell'ambito della Città antica.

**2.3** La disciplina del PRG, relativa a ciascuno degli ambiti territoriali di cui al precedente secondo comma del presente articolo, è costituita dalla parte generale e dalla specifica generale e dalla speciale, che vanno a formare corpo unitario da interpretare nella sua integrità. Gli elaborati e le NTSA relativi alle altre parti speciali, pur non costituendo fonte di disciplina diretta, possono essere utilizzati come strumento ermeneutico eventuale e sussidiario, cioè esclusivamente per desumere dai suddetti elaborati e norme - in via analogica - elementi e criteri utili ad interpretare la disciplina dell'ambito territoriale considerato allorquando la stessa presenti lacune o contraddizioni altrimenti non risolvibili.

**2.4** Ciascun corpo di NTSA contiene, per il relativo ambito territoriale, la descrizione delle finalità più significative perseguite con il PRG, finalità utilizzabili anche come criterio ermeneutico speciale nonché la descrizione degli elaborati grafici generali comuni all'intero PRG e degli elaborati (ivi incluse eventuali schede - descrittive e/o prescrittive - allegate) che costituiscono la disciplina speciale dell'ambito territoriale stesso (2.2).

Le NTSA, peraltro, prevedono e disciplinano gli eventuali strumenti speciali necessari per conseguire le suddette finalità, strumenti che consistono, ad esempio, nella più puntuale ed appropriata definizione dei tipi



d'intervento e della dotazione documentale e progettuale da porre a corredo dell'istanza o della denuncia relativa a specifici interventi, nella determinazione di limitazioni particolari in ordine ai tipi di intervento realizzabili o di destinazione d'uso insediabili nonché nella prescrizione di particolari procedimenti, pareri o provvedimenti volti a garantire la tutela di specifici beni o valori.

**2.5** La disciplina speciale del PRG, relativa ai singoli ambiti territoriali di cui al precedente primo comma, può altresì prevedere - in relazione a peculiari esigenze dei diversi ambiti - operazioni di trasferimento volumetrico da realizzare, a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, nei casi di cui alla seconda parte del punto 3.1.3 del successivo art. 3 ovvero ogni qualvolta non siano altrimenti attuabili il recupero, la tutela o la valorizzazione di beni di particolare pregio paesaggistico, ambientale, storico-archeologico, storico-artistico, storico-architettonico o storico-testimoniale.

### **Art. 3 Permanente integrità della disciplina del PRG.**

**3.1** Per garantire la permanente integrità della disciplina del PRG, si applicano le seguenti disposizioni:

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

**3.1.2** Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici l'attuazione del PRG avviene mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune; il programma urbano dei parcheggi individua però anche le aree per le quali l'attuazione del PRG avviene o può avvenire mediante l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area e del relativo impianto. Detto assoggettamento è disciplinato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e - ove previsto dal programma urbano dei parcheggi - nel sottosuolo e/o nel soprasuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato di manutenzione e di efficienza gestionale adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici ed all'uopo individuate dal programma urbano dei parcheggi, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli - ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali - con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve

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

**3.1.3** Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, ciclistica e veicolare, l'attuazione del PRG avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

**3.1.4** Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. non si applicano alle aree comprese negli ambiti territoriali perimetrali per i quali il PRG prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo ed ai quali - pertanto - si applica la disposizione di cui al punto 5.1.10 del successivo art.5.

#### **Art. 4 — Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione. (abrogato)**

**4.1** — Le norme tecniche del PRG utilizzano gli elementi geometrici di seguito elencati e definiti:

**4.1.1** — ~~superficie territoriale (St): superficie del terreno oggetto di piano urbanistico attuativo ed avente - a norma del PRG - identica classificazione di zona; in essa è compresa la superficie dei soli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano urbanistico attuativo, mentre è esclusa quella degli spazi pubblici o di uso pubblico individuati dal PRG o comunque appartenenti al demanio di enti pubblici;~~

**4.1.2** — ~~superficie fondiaria (Sf): superficie del terreno (lotto) avente - a norma del PRG - identica classificazione di zona e destinata a costituire - a norma del PRG o dell'eventuale piano urbanistico attuativo - pertinenza urbanistica di un organismo edilizio; essa può essere costituita - salvo diversa disposizione di norme speciali - esclusivamente da terreni contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità, salve eventuali servitù private di passaggio. Non sono perciò inclusi nella Sf gli spazi pubblici o di uso pubblico previsti dal PRG e dall'eventuale piano urbanistico attuativo nonché quelli già esistenti ed appartenenti al demanio di enti pubblici.~~

**4.1.3** — ~~superficie lorda di pavimento (Sp): somma della superfici di pavimento di ciascun piano o sottaleo (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri, interi e - fino allo spessore di cm. 30 - perimetrali). Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, non sono però computate, nella Sp, le superfici di pavimento: a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell'organismo edilizio fabbricato; b) a sottaleo, ove costituiscono parte integrante di un sistema - a scaffali - per il deposito di beni; c) dei sottotetti aventi, nel loro complesso (senza cioè tener conto di eventuali frazionamenti interni), altezza interna media non superiore a 1,40 m.; d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio ed emergenti dal solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (quali torri di scale, ascensori, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave); e) dei corpi di scala aperti su almeno tre lati; f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, ivi comprese le pensiline di copertura degli ingressi; g) dei porticati e delle gallerie asservite all'uso pubblico o ad uso condominiale nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo; h) delle logge e dei porticati ad uso dei singoli alloggi, aperti anche solo sul lato lungo, alla duplice condizione che il portico sia senza soprastanti corpi chiusi e che la sua Sp non superi il 30% della Sc; i) dei locali con soprastanti corpi chiusi la cui conformazione fisica e la cui posizione nell'organismo edilizio (interrata o seminterrata, cioè non emergente dal terreno più di 1 m. all'intradosso del solaio) ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autovetture e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone; l) tutti i locali di cui al precedente punto i) che siano senza soprastanti corpi chiusi e che emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza oltre il 50% della stessa. Per gli organismi edilizi a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) non sono computate, nella Sp, le superfici di pavimento: 1) sopra indicate alle lettere a,b,e,f,h,i,l; 2) occupate da impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio nonché da impianti di depurazione o, comunque, necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito~~

e/o il trattamento delle emissioni o degli scarti o rifiuti industriali; 3) coperte da pensiline o da tettoie (purché aperte su tutti i lati) per la parte non eccedente il 10% dell'altra 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 protezione a terra;

**4.1.4** — superficie coperta (Se): superficie definita dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della Sp di tutti i piani — entro e fuori terra — dell'organismo edilizio, quale risulta definita dal precedente punto **4.1.3**; in essa non sono comunque comprese le superfici definite dalla proiezione degli sporti di gronda, se aventi — rispetto al filo detta facciata — un distacco non eccedente 1,50 m.; in caso di distacco eccedente detta misura, lo sporto di gronda contribuisce — per l'intero — a determinare la Se;

**4.1.5** — volume (V) esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio determinata dal prodotto della Sp per il coefficiente fisso 3 m.; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione dei contributi di concessione se definiti in relazione al volume, nonché per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'art.41 sexies L.U. e sue successive modificazioni;

**4.1.6** — altezza dell'organismo edilizio (H): differenza tra la quota media delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto oppure, in loro mancanza, delle strade pubbliche o di uso pubblico da cui il lotto medesimo ha accesso carrabile o pedonale (quota zero) e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio (senza tener conto dei volumi tecnici e, per gli organismi edilizi a destinazione produttiva, delle torri di raffreddamento, degli impianti di depurazione delle emissioni gassose e dei camini);

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

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

**4.2** — Le disposizioni di cui al precedente comma 4.1 possono essere modificate e/o integrate dalle NTSA solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela.

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

**5.1** Le norme tecniche del PRG utilizzano gli indici urbanistici di seguito elencati e definiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.2.1** la verifica del rispetto degli indici di cui al presente articolo è operata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti; in caso di intervento di sopralzo, però, la verifica degli indici Ct e Cf s'intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti preesistenti;

**5.2.2** il terreno (lotto), considerato per la verifica degli indici di cui al presente articolo, costituisce lotto di pertinenza urbanistica degli organismi edilizi sullo stesso realizzati, pertinenza che deve risultare individuata negli elaborati di progetto ove viene rappresentato il lotto medesimo nonché nella planimetria di cui al successivo punto 5.2.3; in caso di interventi previsti da piano urbanistico attuativo, i lotti di pertinenza (da individuare, comunque, secondo quanto previsto dal menzionato successivo punto 5.2.3) coincidono con quelli individuati dal piano stesso, salve le rettifiche eventualmente necessarie e previamente verificate come inidonee a modificare i rapporti generali definiti dal piano urbanistico attuativo. Per i fabbricati esistenti alla data del 1°/7/1997 il lotto di pertinenza urbanistica è quello definito al momento del rilascio del relativo atto abilitativo; in mancanza di atto abilitativo, si fa riferimento alle risultanze catastali alla data del 1°/7/1997;

**5.2.3** all'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza;

**5.2.4** l'integrale utilizzazione degli indici urbanistici di cui al presente articolo esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione del relativo lotto (salvo il caso in cui siano intervenuti il crollo o la demolizione dell'organismo edilizio che ha determinato l'utilizzazione degli indici suddetti), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o trasferimento di proprietà.

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

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

**6.1** Le norme tecniche del PRG utilizzano i parametri edilizi di seguito elencati e definiti:

**6.1.1** altezza massima consentita (Hmax) per gli organismi edilizi; si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti;

**6.1.2** distanza tra fabbricati (Df); si verifica (sulle rette ortogonali alla parete dell'organismo edilizio da realizzare) tra pareti di cui almeno una finestrata, in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti; per gli interventi di sopralzo (non eccedente 3 m.) e di ampliamento (non eccedente 3 m. o relativo a parte non antistante all'organismo edilizio esistente, rispetto al quale va verificata la distanza); in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente; nessuna verifica è prescritta tra le pareti del medesimo organismo edilizio nonché nel caso di nuova costruzione o di ricostruzione di organismo edilizio avente altezza non superiore, all'intradosso della copertura, a 3 m.; la distanza dal confine di proprietà non viene verificata in caso di costruzioni in aderenza, sul confine; le NTSA possono peraltro prevedere una distanza dal confine pari a zero;

**6.1.3** distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc): è la distanza minima dalla Sc dell'organismo edilizio da tali confini e si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempreché la parte da ampliare prospetti sul confine da considerare; per gli interventi di ricostruzione, in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente;

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

**6.2** Le disposizioni di cui al precedente comma possono essere modificate e/o integrate dalle NTSA solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela, ferma restando - per Df - la distanza minima prescritta all'art.873 c.c.; è sempre ammessa la costruzione sul confine di proprietà, ove si tratti di costruzioni in aderenza o con muro comune.

**6.3** Qualora un lotto sia interessato da più sottozone di tipo B o C1, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni del lotto, in relazione ai rispettivi indici o quantità edificatori assegnati, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona o sottozona che interessa la porzione maggiore del lotto medesimo.

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

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

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

**7.1** Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge; in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le NTSA dettano - anche a mezzo di schede prescrittive allegate - disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine definizione di detti interventi (anche individuando subcategorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo contraria disposizione contenute delle NTSA, è consentito l'accorpamento di tutto il volume o la superficie lorda di pavimento esistente sul lotto di pertinenza.

**7.2** Le norme tecniche del PRG individuano e disciplinano altresì gli ulteriori interventi edilizi di seguito elencati e definiti:

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

**7.2.2** di ampliamento o di sopralzo di organismi edilizi esistenti, volti ad incrementare - rispettivamente - la superficie lorda di pavimento e/o il volume (ferma restando l'altezza) oppure (con o senza incremento di Sp o di V) l'altezza di organismi edilizi esistenti;

**7.2.3** di demolizione, volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti; detti interventi possono avere la finalità di dar luogo ad un successivo intervento (di ricostruzione o di nuova costruzione) ovvero alla formazione di spazi liberi;

~~**7.2.4** di ricostruzione, volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e di V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 10% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova costruzione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma, altezza e destinazione d'uso eguali a quelli dell'organismo preesistente, l'intervento - se realizzato in zona non classificata A -, viene classificato di ristrutturazione edilizia; (abrogato)~~

~~**7.2.5** di nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza inedito; sono di nuova costruzione anche gli interventi di sostituzione volti a dar vita ad organismi edilizi dissimili - alla luce di quanto indicato dal precedente punto 7.2.4 - dai preesistenti; (abrogato)~~

~~**7.2.6** di sistemazione e di arredo di spazi scoperti, quali quelli volti alla formazione od alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile; (abrogato)~~

~~**7.2.7** diversi o per opere minori, volti alla realizzazione od alla sostituzione di impianti quali quelli per l'illuminazione di spazi pubblici o di uso pubblico o quelli al servizio della mobilità pedonale o veicolare~~

~~oppure manufatti, quali monumenti, decorazioni, pitture murali od altri distintivi urbani;~~  
~~7.2.8 — per manufatti provvisori. (abrogato)~~

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

**8.1** Le NTSA individuano - utilizzando le espressioni di cui al successivo comma - le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle NTSA con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

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

A	<u>Residenza:</u>	A1	<u>alloggi (o abitazioni):</u>
		A2	<u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
		A3	funzioni complementari alla residenza: attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita non superiori a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.
B	<u>Attività produttive</u>		industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione;
C	<u>Attività direzionali:</u>		credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
D	<u>Servizi alle persone:</u>	D1	commercio al minuto, pubblici esercizi
		D2	servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione;
E	<u>Strutture ricettive:</u>		(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 extralberghiere
F	<u>Attrezzature collettive:</u>		servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche;
G	<u>Agricoltura:</u>		valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

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

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

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

**8.5** La modificazione della destinazione d'uso in atto è sempre ammessa allorché ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

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

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

#### **Art. 9 — Definizioni: altre espressioni utilizzate. (abrogato)**

**9.1** — ~~Le seguenti espressioni sono utilizzate dalle norme tecniche del PRG, nel significato in appresso indicato:~~

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

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

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

**9.1.4** — ~~piani interrati e seminterrati: piani emergenti — con riferimento all'intradosso del solaio (strutturale) della relativa copertura — non più di un metro rispetto alla quota zero; per quota zero si intende la quota del colmo della strada di accesso al lotto, o in mancanza, la quota media naturale; le NTSA possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare;~~

**9.1.5** — ~~superfici a parcheggio privato: pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli e, laddove previsto dalle NTSA, allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei.~~

~~Le NTSA possono, per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo — per le nuove costruzioni — di reperire superfici a parcheggio privato ovvero consentire tale reperimento a mezzo della costituzione di rapporto pertinenziale a carico di superfici poste nell'ambito di impianti a parcheggio, situati anche su aree non fisicamente contigue all'edificio. Le NTSA possono altresì prescrivere, in relazione ad esigenze connesse a particolari interventi od insediamenti, una dotazione di superfici a parcheggio privato maggiore rispetto al minimo di legge ovvero l'estensione dell'obbligo di formazione di tale dotazione anche in occasione di interventi diversi dalla nuova edificazione;~~

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

**9.1.7** — ~~intervento diretto: intervento edilizio non inquadrato in un piano urbanistico attuativo.~~

~~Ad eccezione delle zone dichiarate pedonali con delibera del Consiglio Comunale, e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle NTSA, dovrà essere garantita nelle zone residenziali una dotazione minima di area privata, facilmente accessibile, adibita a parcheggio autovetture, nella quantità sottospecificata:~~

~~a) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione e di ampliamento che crei~~

nuove unità immobiliari in aggiunta alla quantità di 1mq/10mc e in area vincolata ad uso pubblico:

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

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

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

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

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

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

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

~~**9.1.8** vincolo di facciata: coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità a quanto eventualmente indicato nelle NTSA: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.~~

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

~~**9.1.10** unità edilizie e unità di spazio scoperto concluse e non concluse: articolazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente e del territorio comunale utilizzabili dalle sezioni speciali del PRG e dalle relative NTSA per ottenere una disciplina puntuale, calibrata su distinte individualità e/o su particolari caratteri storici, architettonici, ambientali.~~

## **Art. 10 Attuazione del PRG: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.**

**10.1** Al PRG si dà esecuzione a mezzo di:

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

b) Progetti Unitari di Comparto (PU) nelle aree espressamente indicate dal PRG, nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a SUA ma richiedano una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle NTSA. In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio - nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia - a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal PRG. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine - frazionandola - all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle NTSA per la specifica area. Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;

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

d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal PRG;



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

**10.2** Gli elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, i relativi procedimenti di formazione e di approvazione nonché i limiti (soggettivi, oggettivi e temporali) della relativa efficacia sono stabiliti dalla legge. Le NTSA possono, però, dettare prescrizioni speciali in ordine a particolari elaborati aggiuntivi, a specifiche cautele da introdurre, a peculiari contenuti, di natura urbanistica e/o convenzionale, da assicurare negli strumenti urbanistici attuativi attinenti zone od aree puntualmente individuate. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere una distribuzione degli spazi pubblici o di uso pubblico diversa da quella definita dal PRG a condizione che sia garantita una migliore fruizione pubblica degli spazi stessi e che la loro consistenza al suolo non risulti ridotta. Negli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree del centro storico o di completamento può essere prevista una dotazione di aree a standard inferiore a quella minima prescritta ove non risulti possibile reperire dette aree all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo senza pregiudizio dell'utilizzazione edificatoria o senza compromettere uno dei caratteri propri del contesto; in tal caso, però, la dovuta prestazione non effettuata nel suddetto contesto, deve avvenire a mezzo della cessione di aree destinate a servizi ubicate altrove ovvero a mezzo della rifusione dell'importo dell'indennità di espropriazione di aree specificamente individuate in sede convenzionale. In queste due ultime ipotesi, la consistenza delle aree da cedere altrove o da espropriare è determinata tenendo conto sia dell'entità delle aree non reperite nell'ambito del territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia dell'utilità tratta dagli operatori, a ragione del menzionato mancato reperimento in sito;

**10.3** In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle NTSA, l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al PRG vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP.

**10.4** Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati.

**10.5** I perimetri degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 47/93, ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%; la modifica può altresì prevedere sia un ampliamento che una diminuzione, a condizione che sommando aritmeticamente la variazione di superficie, sia in aumento che in diminuzione, la stessa complessivamente non superi il 10% dell'originale superficie. Qualora il nuovo perimetro inglobi altre zone del vigente PRG, queste possono essere trasposte senza comportare variante, alle condizioni di cui all'art.3 della L.R. n. 47/93, così come non costituiscono Variante al PRG le altre modifiche consentite dalla stessa Legge Regionale.

**10.6** Salvo diversa disposizione delle NTSA gli edifici esistenti compresi nelle zone soggette ad obbligo di pianificazione attuativa possono essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, unicamente per:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente con i seguenti limiti: nel caso di edifici unifamiliari il volume complessivo risultante non potrà superare gli 800 mc.; negli altri casi non potrà superare quello derivante dall'applicazione dell'It al lotto di proprietà. L'ampliamento inoltre dovrà rispettare una distanza dalle strade (Ds), esistenti o di progetto, non inferiori a m. 5;
- c) variazione dell'uso se comporta il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa o vietata ad altra destinazione d'uso ammessa nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.

**10.7** Qualora lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio comprenda "edifici con tipo di intervento codificato", questo potrà verificare e conseguentemente modificare di un grado di tutela la classificazione assegnata dalle NTSA, nonché stabilire diverse e/o più specifiche norme di tutela rispetto a quanto previsto dalle NTSA, senza che ciò comporti Variante al PRG.

**10.8** Nelle aree soggette a PU dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi a destinazione pubblica e privata in esse previsti. Il valore delle aree a destinazione pubblica, per le quali sia prevista la cessione al patrimonio comunale, potrà essere scomputato dal contributo per opere di urbanizzazione; fino al totale scomputo della quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle aree da cedere, dovranno essere realizzate le opere pubbliche previste dal progetto fatta salva diversa convenzione con il Comune.

**10.9** Laddove il PRG prescrive - con riferimento ad ambiti territoriali puntualmente individuati e/o perimetrati nelle tavole di azionamento delle sezioni speciali o nelle schede allegate alle NTSA - di procedere a mezzo di Progetto Unitario, non è consentito dar luogo ad interventi di portata maggiore della manutenzione straordinaria (o, se espressamente ammesso dalla disciplina speciale, del risanamento conservativo e/o della ristrutturazione di parti interne all'organismo edilizio) se non è stato previamente approvato un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato e/o perimetrato. Il progetto unitario, se relativo ad un compendio immobiliare di proprietà del Comune o dei suoi enti strumentali o di società a prevalente capitale comunale, viene esaminato ed approvato dai competenti organi comunali, nelle forme e con gli atti previsti, per le opere pubbliche, dalle disposizioni vigenti in materia. Se relativo, invece, ad un compendio immobiliare di proprietà di soggetto diverso da quelli sopra indicati, il progetto unitario viene esaminato - preliminarmente, rispetto allo specifico intervento da assentire - ad opera degli uffici comunali competenti, assistiti dagli eventuali altri organi esplicitamente deputati dalle NTSA, o da regolamento comunale, i quali esprimono il proprio parere, indicando anche le eventuali modificazioni od integrazioni necessarie a garantire adeguata tutela alle esigenze di uniformità od omogeneità e compatibilità, sotto i profili morfologico, compositivo e, qualora richiesto dalle NTSA - architettonico e cromatico. Il successivo atto abilitativo - e/o il relativo intervento, che terrà conto dei suddetti pareri, sono soggetti alla condizione della preventiva assunzione, da parte del proprietario (per sé e suoi aventi causa), dell'impegno di attenersi, anche per gli interventi da non assentire immediatamente, alle previsioni del progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati. Ove, infine, il progetto unitario riguardi un compendio immobiliare comprendente anche proprietà diverse da quella del soggetto promotore-operatore, il progetto medesimo - acquisiti i pareri favorevoli di cui sopra ed apportate le eventuali modifiche od integrazioni prescritte con i pareri stessi - dev'essere notificato ai proprietari diversi dal promotore-operatore; l'atto abilitativo richiesto potrà essere rilasciato e il relativo intervento attuato solo ove i proprietari destinatari della notifica abbiano espresso la propria adesione scritta, assumendo l'onere di adeguarsi al progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati.

**Art. 11 — ~~Progetti edilizi: elaborati e documenti~~ (abrogato)**

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

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

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

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

**13.1** Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti) e gli interventi di nuova costruzione non possono, ove ricorra l'ipotesi di cui al successivo quarto comma, essere -rispettivamente - approvati, assentiti o, comunque, realizzati se i relativi progetti non sono corredate anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp o del

suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal PRG ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire o, comunque, da realizzare prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

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

- a) i referti delle analisi condotte - sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione - da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
- b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
- c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
- d) il progetto delle eventuali specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, da assentire con concessione edilizia o da realizzare previa comunicazione o denuncia;
- e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**15.3** Negli edifici per i quali le NTSA limitano le trasformazioni consentite e le modalità di intervento, sono ammessi, fermo restando il numero dei piani, il mantenimento in uso e la nuova utilizzazione dei locali esistenti che abbiano altezza interna media non inferiore a m. 2,20 e la quota del pavimento non inferiore a m. 0,10 rispetto alla quota zero e comunque fatto salvo quanto disposto dal R.E , o da eventuali deroghe previste dalle NTSA, con riferimento alla quota del medio mare.

**15.4** Sulle aree e sui fabbricati, il cui assetto, la cui presenza ed i cui elementi costitutivi contrastino (quanto a destinazione oppure ad indici urbanistici od a parametri edilizi) con la disciplina di PRG, sono consentiti - oltre agli interventi volti all'adeguamento (anche parziale) alla suddetta disciplina - esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione (che non comportino né demolizione con ricostruzione - ancorché fedele - né aumento di Sp né modificazione della destinazione in atto alla data del 1°/7/1997, salvo che si tratti di destinazione conforme al PRG) anche qualora tali fabbricati siano posti nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale o simili.

**15.5** Salvo diversa disposizione delle NTSA, gli edifici residenziali unifamiliari (costituiti da un organismo edilizio isolato, organizzato in un unico alloggio), esistenti alla data del 1°/7/1997, possono essere ampliati entro il limite del 20% del volume esistente alla suddetta data, anche superando l'If di zona, la somma del volume esistente e di quello consentito in ampliamento non può però eccedere la soglia di mc. 800. Tale facoltà è esercitabile con riguardo ai soli edifici posti in zona B (con esclusione della sottozona B.0) ed in zona C1, e per i quali le NTSA non dettano limitazioni delle trasformazioni consentite e delle modalità di intervento.

**15.6** I manufatti costituenti pertinenze o servizi (quali garage o magazzini) realizzati abusivamente e poi sanati con specifica concessione non possono essere ristrutturati né demoliti e ricostruiti se non a mezzo di interventi che ricompongano l'unità morfologica dell'edificazione e degli spazi liberi del lotto.

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

**16.1** Sono ammesse deroghe alle presenti norme nonché alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati del PRG e delle NTSA esclusivamente nei casi previsti e con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge.

**16.2** Con particolare riferimento al disposto del 1° comma dell'art.80 della L.R. 61/85 il sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare concessione o autorizzazione in deroga a condizione che non si eccedano del 50% i limiti imposti dagli indici urbanistici e/o dai parametri edilizi di zona.

**16.3** La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei RR.II. di atto che vincoli, in perpetuo, l'immobile stesso alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, a ragione della quale è stata concessa la deroga, ove però il vincolo debba essere previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere anche l'impegno del proprietario alla piena restituzione - entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione - nello stato preesistente all'intervento derogatorio nonché congrua garanzia per l'esecuzione, in via sostitutiva e d'ufficio, della restituzione medesima.

Parte II: NTSA:

**NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE**

## NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE

### Titolo I: Ambito di applicazione ed elaborati costitutivi.

#### Art. 1 Ambito di applicazione, finalità, validità delle presenti norme.

**1.1** Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda le isole di S. Erasmo, Vignole, Lazzaretto Nuovo, S. Francesco del Deserto, secondo la delimitazione riportata sulla tavola contrassegnata dalla sigla B0. 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 delle isole di S. Erasmo, Vignole, Lazzaretto Nuovo, S. Francesco del Deserto, quale risulta dal Piano Regolatore e dalle presenti norme, si propone essenzialmente i seguenti obiettivi (che, in quanto tali, costituiscono criterio ermeneutico della disciplina medesima):

- tutelare la qualità dell'ambiente delle isole nelle sue dimensioni naturalistiche, storiche e nelle caratteristiche tradizionali dei manufatti edilizi, valorizzandone il rapporto con il contesto lagunare e marino;
- favorire lo sviluppo economico delle isole, anche attraverso le trasformazioni funzionali di manufatti non più adeguatamente utilizzati;
- assicurare, nei limiti consentiti dal rispetto dell'ambiente, la quantità di abitazioni necessaria al mantenimento dell'attuale numero di abitanti residenti.

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

- l'attribuzione, operata nelle tavole B1 Lazzaretto Nuovo e B1 S. Francesco del Deserto, delle singole unità di spazio (edifici e spazi scoperti), a una delle categorie tipologiche specifiche definite nelle Schede relative alle unità di spazio contenute nel Titolo II° delle presenti NTSA, 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.7 del Titolo II° NTSA.

**1.3.1** Il Sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti scelti tra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata, per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell'istruttoria; per la materia urbanistica, al Direttore Urbanistica e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.

**1.4** La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi inedificati terrestri ed acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti.

#### Art. 2 Elaborati costitutivi.

**2.1** Il Piano Regolatore Generale, per la parte relativa alle isole di S. Erasmo, Vignole, Lazzaretto Nuovo, S. Francesco del Deserto, è costituito da elaborati illustrativi e/o ricognitivi e da elaborati prescrittivi.

**2.2** E' illustrativa la relazione generale con i relativi allegati.

**2.3** Sono ricognitivi i seguenti elaborati:

**2.3.1** Elaborati grafici: Elaborati di analisi riferiti all'ambito di applicazione del piano:

- A. 1.2 Ambiti amministrativi comunali e perimetrazione dell'area di validità del piano
- A.2 Analisi storica dell'insediamento
- A.6.1 Destinazioni d'uso prevalenti
- A. 6.2.a Classi di età degli edifici residenziali
- A.6.2.b - 6.2.c Numero dei piani degli edifici - tipologia degli edifici residenziali
- A.6.3 Attività e strutture primarie
- A.9 Infrastrutture tecnologiche a rete - servizi ed impianti di interesse comune
- A. 10.1 Carta geomorfologica
- A. 10.2 Carta geolitologica
- A. 10.3 Carta della classificazione agronomica
- A. 10.4 Carta idrogeologica
- A. 10.5 Carta delle culture intensive e di pregio

- A.10.6 Carta della tutela e degli investimenti e dell'assetto fondiario
- A. 10.7 Carta della classificazione socio economica delle aziende agricole
- A.10.8 Carta del paesaggio
- A. 10.9 Carta delle penalità ai fini edificatori
- A.11 Vincoli e servitù
- A.12 - A 12.1 Beni culturali e ambientali - Carta dei valori paesistici
- A.16 Rapporto sull'ambiente agricolo - Allegato schede F
- A. 17 Studio geologico - Relazione
- 2.3.2** Elaborati grafici comuni a tutto il PRG comunale:
- A. 1.1 Ambiti amministrativi sovracomunali
- A.3 Programmazione e pianificazione di livello superiore
- A.4 Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti
- A.5.1 Quadro degli strumenti urbanistici generali adottati in Comune di Venezia
- A.5.2 Quadro degli strumenti urbanistici generali in Comune di Venezia in fase di adozione
- A.7 Infrastrutture di collegamento
- A.8 Opere di urbanizzazione
- A. 15 Analisi socio-demografica e della condizione abitativa
- 2.4** Sono prescrittivi, solo per quanto riguarda gli elementi esplicitamente richiamati negli articoli delle NTSA e con le eccezioni indicate dalle presenti norme, i seguenti elaborati:
- B0 Zone territoriali omogenee
- B1 Modalità di intervento
- B2 Reti tecnologiche
- C Relazione
- D Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato D 1 Ambiti assoggettati a Schede Normative
- Allegato D 2 Ambiti assoggettati a Progetto Unitario
- Allegato D 3 Edifici soggetti ad intervento codificato
- 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 6.2.198, 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 delle isole di S. Erasmo, Vignole, Lazzaretto Nuovo, S. Francesco del Deserto.
- 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.

### **Art. 3 Titoli**

Le presenti norme speciali (NTSA) per le isole di S. Erasmo, Vignole, Lazzaretto Nuovo, S. Francesco del Deserto sono costituite da:

- il presente Titolo I°
- il Titolo II Zone "A"
- il Titolo III Zone residenziali "B" e "C"
- il Titolo IV Zone "D" per attività produttive
- il Titolo V Zone "E" agricole
- il Titolo VI Aree per servizi
- il Titolo VII Zone per attrezzature a scala urbana e territoriale
- il Titolo VIII Zone "F" per attrezzature ed impianti di interesse generale
- il Titolo IX Beni ambientali
- il Titolo X Viabilità
- il Titolo XI Norme transitorie e finali



Allegato D 1	Ambiti assoggettati a Schede Normative
Allegato D 2	Ambiti assoggettati a Progetto Unitario
Allegato D 3	Edifici soggetti ad intervento codificato

## **Titolo II°: Zone “A” ed unità di spazio sottoposte a particolare tutela.**

### **Indice del Titolo II - Norme Speciali Tecniche di Attuazione**

<b>TIPO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>		
	Ambito di applicazione	art. 4	pag. 24
	Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento	art 5	Pag. 24
	Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti	art. 6	pag. 25
	Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti	art. 7	pag. 27
	Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria	art. 8	pag. 29
	Obbligo di effettuare interventi	art. 9	pag. 29
	Classificazione delle unità di spazio non classificate	art. 10	pag. 30
Ne	Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico	art. 11	pag. 32
Kt	Unità edilizie di base non residenziale preottocentesche	art. 12	pag. 33
Kot	Unità edilizie di base non residenziale ottocentesche	art. 13	pag. 33
Kna - Knt	Unità edilizie di base non residenziale novecentesche	art. 14	pag. 34
SU - SM - P	Unità edilizie speciali preottocentesche	art. 15	pag. 35
SMo - Spo	Unità edilizie speciali ottocentesche	art. 16	pag. 36
	Orti e giardini	art. 17	pag. 37
	Corti o chiostri pertinenti ad unità edilizie	art. 18	pag. 38
	Spazi non caratterizzati autonomi	art 19	pag. 39
	Percorsi pedonali	art. 20	pag. 40
	Percorsi acquei	art. 21	pag. 42

#### **Art. 4      Ambito di applicazione.**

Nelle isole di Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto, individuate nella tavola B0, valgono le norme di cui al presente titolo. In particolare, per ciascuna unità di spazio (edilizia o di spazio scoperto), le trasformazioni fisiche consentite, non consentite o prescritte nonché le destinazioni d'uso consentite in quanto compatibili, sono regolate dalle norme di cui agli articoli da 8 a 19 e dalle schede relative al rispettivo tipo.

#### **Art. 5      Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento.**

Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art. 4 i tipi di intervento definiti dalle leggi vigenti e dall'art. 7 delle presenti norme sono ulteriormente specificati come segue:

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

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

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

Essi comprendono in particolare:

- a) il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture di fondazione;
- b) il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione del numero, posizione, dimensione, materiale e forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture purché non venga variato l'impianto distributivo e organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) il risanamento, consolidamento, sostituzione parziale o totale di scale, coperture, solai, senza modificarne la posizione e la forma;
- d) la sostituzione e tinteggiatura di infissi 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;

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

Sono di **Ristrutturazione con vincolo parziale** gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative e sostituendo le altre, per ottenere un manufatto complessivamente diverso e adatto anche 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.

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

**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;

**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.

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

#### **Art. 6 Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti.**

Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art 4 sono prescritti, a maggior specificazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio, gli elaborati e i documenti di cui ai seguenti commi.

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.

Gli interventi su una intera unità devono costituire oggetto di un unico progetto. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo. Se il progetto comprende parti di una unità contigua, o se le trasformazioni dell'unità hanno caratteristiche tali da interessare, in qualunque modo, adiacenti unità di spazio scoperto, sono richiesti anche gli elaborati di inquadramento di cui al comma 7.

Gli interventi su più unità edilizie possono avvenire sulla scorta di un unico progetto o di più progetti da eseguire contemporaneamente.

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 coperti:

- b1 il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle specie vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;
- b2 rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

**c)** in ogni caso:

- c1 la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari almeno a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;
- c2 una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da: -disegni e documenti storici ritenuti utili a spiegare la consistenza e l'origine del manufatto.

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

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

trasformazioni funzionali eventualmente previste;

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

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

- degli usi previsti ai vari piani;
- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;

- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

Gli elaborati di cui al precedente comma 2 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.

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

**a)** gli elaborati di cui alla lettera a), nonché alla lettera b1, oppure alla lettera c1, del precedente punto 5;

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

#### **Art. 7 Procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti**

Nella zone e per le unità di spazio di cui al precedente art. 4, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte possono esser attuate senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

Gli interventi che, invece, non sono indicati come consentiti o prescritti, non possono esser assentiti né, comunque, attuati salvo che essi risultino ammissibili ad esito del procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale gli interventi medesimi devono esser realizzati. Detto procedimento può esser avviato d'ufficio o su istanza dell'interessato; in quest'ultimo caso la domanda

dev'essere corredata dai documenti di cui al successivo comma; ove la domanda sia incompleta, ovvero i necessari documenti manchino o siano insufficienti o inadeguati, il responsabile del procedimento chiede, quanto prima, il completamento della domanda ovvero la produzione o l'integrazione dei documenti con atto da notificare oppure, se l'interessato non abbia residenza o domicilio nel territorio comunale, da inviare a mezzo di plico raccomandato con avviso di ricevimento. Il procedimento dev'essere concluso, su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale, con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto del prospettato intervento entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda o degli elementi integrativi eventualmente richiesti; tale definizione è successivamente notificata o spedita all'interessato. Ove la Commissione Scientifica non esprima il proprio parere entro quaranta giorni dal ricevimento della relativa richiesta avanzata dal responsabile del procedimento, quest'ultimo può prescindere dal parere stesso. Ove poi il responsabile del procedimento non provveda alla suddetta definizione nel ricordato termine di novanta giorni, il grado di alterazione prospettato dal richiedente nella domanda s'intende confermato, salva diversa definizione d'ufficio che comunque deve pervenire all'interessato.

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 4) secondo la valutazione del richiedente. La domanda dev'essere corredata dai seguenti documenti:

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;

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; 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;

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.

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 NTSA) è definito in uno dei seguenti gradi:

- **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 nell'art.5.), specificate nella Parte II della scheda relativa contenuta nella presente parte delle NTSA;
- **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;
- **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.

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

- 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.
- 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 NTSA, 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.
- 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      Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria**

Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie, come indicato nella tavole B1 Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto, valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si prevenga a diverse attribuzioni.

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 a accertare gli stati precedenti dell'edificio; deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto sentita la Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione del Consiglio Comunale, avendo presenti le finalità espone



nell' art. 2 delle NTGA.

#### **Art. 9 Obbligo di effettuare interventi.**

In base a indagini e valutazioni sul degrado del tessuto edilizio in particolari aree delle isole del Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto, il Sindaco può dichiarare di rilevante e preminente interesse pubblico:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità di spazio scoperto e delle parti esterne delle unità edilizie, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente Titolo delle NTSA e necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro delle isole di Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, nelle unità immobiliari, con particolare riguardo a quanto prescritto dal presente Titolo delle NTSA.

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. 10 Classificazione delle unità edilizie non classificate**

Per le unità di spazio ricadenti nelle isole di Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto e non classificate, contrassegnate dalla mancanza della sigla della categoria tipologica di appartenenza nella tavola B1, ogni intervento non può iniziare se non previo accertamento della categoria tipologica di appartenenza.

Questo accertamento deve esser richiesto all'Ufficio preposto, e viene comunicato con la medesima procedura descritta nell' art. 7.

Le norme da seguire nell'intervento sono quelle proprie della assegnata categoria di appartenenza

#### **Art. 10 Bis Prescrizioni comuni alle unità edilizie**

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

- a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
- b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza 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 stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
- e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli.

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.

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.

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

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

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 Appendice 1 - Parte II - per la categoria di appartenenza della unità edilizia interessata;
- c)- impianti tecnologici di servizio;
- d)- antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- e)- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
- f)- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- g)- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

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 essere mantenuto inferiore a cm 30.

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.

La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, salvo che per le unità edilizie di cui è consentibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

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

- a)- dimensioni delle bucatore rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- b)- gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità pedonale e/o acqua interessato;
- c)- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.

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

In tutte le unità edilizie di base residenziali, nonché nelle unità edilizie speciali ove espressamente previsto, sono consentite, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni ai sensi delle presenti norme, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a)- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi gli abbaini a piano di falda, di dimensioni non superiori a 2 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% 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 di seguito riportate, 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.

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

- a)- l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
- b)- l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno m 2,20;
- c)- la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- d)- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- e)- le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m 0,75 salvo che nel recupero di scale esistenti;
- f)- non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia ligneo, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e non presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero una altezza pari o maggiore a m 2,40.

### **Art. 11 Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria delle unità edilizie novecentesche di pregio architettonico complessivo o limitato all'aspetto esterno, ivi intendendosi comprese anche quelle di mero interesse storico-testimoniale, comprendono (in quanto riferibili alla prima o alla seconda delle due categorie predette):

- 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; in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria della singola unità edilizia interessata;
  - a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario, proprio della singola unità edilizia interessata, limitatamente per le unità edilizie di complessivo pregio architettonico;
  - a3) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;
  - a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali originali propri della singola unità edilizia interessata, limitatamente per le unità edilizie di complessivo pregio architettonico;
  - a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - a6) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originario e proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario e proprio della singola unità edilizia;
- d) la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti NTSA.

### **Art. 12 Unità edilizie di base non residenziali preottocentesche**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base non residenziali preottocentesche, comprendono:

- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
  - a1) il restauro o il ripristino dei fronti; 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 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 preottocentesca;
  - 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 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 preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

### **Art. 13 Unità edilizie di base non residenziali ottocentesche**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base non residenziali ottocentesche, comprendono:

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

caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

#### **Art. 14 Unità edilizie di base non residenziali novecentesche**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1 appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base non residenziali novecentesche, comprendono:

- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
  - a1) il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
  - a2) la conservazione od il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
- b) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:
  - b1) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
  - b2) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da reseccare le aperture di finestre e di porte esterne;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno dell'unità edilizia.

#### **Art.15 Unità edilizie speciali preottocentesche**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie speciali preottocentesche, comprendono:

- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
  - a1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
  - a2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico

della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono consentiti o prescritti soltanto quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

- a3) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, 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 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. 16 Unità edilizie speciali ottocentesche**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie speciali ottocentesche sono volte, in alternativa, a conservare l'assetto ottocentesco originario o risultante da processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove ne sussistano tracce consistenti e significative. In particolare, esse comprendono:

- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:
  - al) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
  - a2) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di

ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegue la conservazione, oppure il recupero, ovvero modifiche dello stesso, mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;

- a3) il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
  - a4) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;
  - a5) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - a6) il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegue la conservazione oppure il recupero ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;
- 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.

#### **Art. 17 Orti e giardini**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli orti od alla categoria dei giardini, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali 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.

Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla categoria degli orti la realizzazione di capanni per gli attrezzi e/o di serre fisse per la forzatura delle colture, ove espressamente prevista, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 2,5% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare. I capanni per gli attrezzi e le serre fisse di nuova costruzione devono avere altezza non superiore a m 2,00. Per le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale delle colture, ove espressamente previste, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono ammesse esclusivamente le serre mobili realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 1,50;
- b) a seguito dello smantellamento periodico delle serre mobili i teli in polietilene devono essere riposti, oppure conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali, facendosi assoluto divieto di



abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma;  
c) non è ammessa alcuna utilizzazione delle serre mobili, anche parziale, difforme da quella per la protezione stagionale delle colture.

Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla categoria dei giardini la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'1% della superficie dell'unità di spazio scoperto; tali capanni devono avere un ingombro massimo non superiore a m 2,00x2,00 ed un'altezza non superiore a m 2,00. Nelle medesime unità di spazio la realizzazione di elementi di servizio, quali servizi igienici, chioschi per la sosta e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, ove espressamente prevista, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare; tali elementi di servizio non devono avere in alcun caso altezza superiore a m 2,70. 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.

Nelle unità di spazio indicate appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, ed in particolare in quelle indicate appartenenti alla categoria dei giardini, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; è consentibile o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

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

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.

I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

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.

Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire,

valgono le disposizioni di cui all'ottavo comma.

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 affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

#### **Art. 18 Corti o chiostrini pertinenti ad unità edilizie**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria delle corti e dei chiostrini pertinenti ad unità edilizie, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

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

La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, ovvero espressamente previsto, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle pavimentazioni devono essere usati blocchi di trachite squadriati 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.

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.

Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, e comunque non superiore a quella degli elementi preesistenti in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

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

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 affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-

artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentibile o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

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. Può essere eccezionalmente consentita l'installazione, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, di collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentibile ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni del presente articolo.

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.

#### **Art. 19 Spazi non caratterizzati autonomi**

Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati autonomi, sono consentite o prescritte le trasformazioni fisiche volte ad ottenere l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni elencate in calce al presente comma, se previste da progetti approvati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti a tale utilizzazione, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme per la categoria di unità di spazio alla quale le unità di spazio interessate vengono ricondotte per effetto delle proposte trasformazioni fisiche,

**Orti pubblici; giardini pubblici o aperti al pubblico; mobilità pedonale; percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati; attrezzature tecnologiche.**

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

Qualora le unità di spazio scoperto di cui al primo comma del presente articolo siano incluse negli ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva in esse sono consentibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche disciplinate dal relativo piano esecutivo, a seguito dell'entrata in vigore di quest'ultimo; antecedentemente a tale entrata in vigore, sono consentite esclusivamente le trasformazioni indicate nel medesimo articolo.

#### **Art. 20 Percorsi pedonali**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto non concluse indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B0 e 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.

Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti approvati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 19 trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità pedonale, aggregandoli ad esistenti elementi delle unità di spazio scoperto non concluse di cui al presente articolo e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli preesistenti. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

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.

Dei ponti realizzati in epoca preottocentesca od ottocentesca è comunque prescritta la conservazione della posizione, delle dimensioni, delle pendenze, delle forme. In essi sono ammessi il restauro, nonché il ripristino di elementi originali alterati e la sostituzione di strutture, elementi o parti di elementi fatiscenti od irrecuperabili, in ogni caso con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente costituenti le strutture, gli elementi e le parti di elementi interessate nella loro realizzazione originaria, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. E' altresì ammessa la ricostruzione filologica di parti documentatamente presenti nell'assetto originario e successivamente crollate o demolite, con gli stessi materiali documentatamente costituenti tali parti, ovvero, in assenza delle relative indicazioni documentarie, con materiali tradizionali coerenti con il contesto del manufatto con cui devono rapportarsi, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

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

Fermo restando quanto stabilito dai due precedenti commi relativamente ai ponti, le pavimentazioni degli altri elementi dei percorsi pedonali di cui al presente articolo, nonché i loro marginamenti di sponda laddove siano fiancheggiati da percorsi acquei, qualora siano realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, vanno conservati. Le predette pavimentazioni ed i predetti marginamenti di sponda vanno altresì ripristinati ed, ove necessario, sostituiti e/o completati, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni avvenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. In particolare, devono essere conservati, ovvero ripristinati per quanto alterati, o sostituiti integralmente o parzialmente per quanto non recuperabili, senza variazioni delle dimensioni e delle forme, e nel rispetto di quanto sopra disposto nel presente comma relativamente ai materiali, gli elementi complementari quali scalinate, gradini e simili, gli elementi di contorno e gli inserti decorativi. Salvo eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle predette pavimentazioni e nei predetti marginamenti devono essere usati blocchi di trachite squadrati manualmente, ovvero mattoni in cotto, nonché eventualmente pietra d'Istria per elementi complementari, elementi di contorno ed inserti decorativi.

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

usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione laterale di cui al presente comma deve essere di norma riferita:

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

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.

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.

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

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.

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

Al fine di limitare la impermeabilità dei suoli che causa notevoli danni al ritorno delle acque nel sottosuolo,

sono da evitarvi tamponamenti con piastre di cemento, materiale non tradizionale, per la formazione di pavimentazioni di vaste aree.

#### **Art. 21 Percorsi acquei**

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 acquei, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.

Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti approvati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 19, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli attuali. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

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

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

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.

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

**Schede relative alle unità di spazio**  
**Indice delle schede relative alle unità di spazio**

SCHEDA 1	tipo Ne	Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno.	pag. 45
SCHEDA 2	tipo Ka	Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo	Pag. 46
SCHEDA 3	tipo Kt	Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo	pag. 47
SCHEDA 4	tipo Kot	Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo	pag. 48
SCHEDA 5	tipo Knt	Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo	pag. 49
SCHEDA 6	tipo SU	Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria	pag. 50
SCHEDA 7	tipo SM	Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare	pag. 51
SCHEDA 8	Tipo P	Unità edilizia speciale preottocentesca originaria ad impianto singolare o non ripetuto	pag. 53
SCHEDA 9	tipo Nr	Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto.	pag. 54
SCHEDA 10	tipo Nd	Unità edilizia non integrata nel contesto.	pag. 55
SCHEDA 11		Orto di impianto storico del convento di S. Francesco del Deserto	pag. 56
SCHEDA 12		Giardino di impianto storico - Giardino della grotta	pag. 57
SCHEDA 13		Parco di ambito conventuale su sedime storico	pag. 58
SCHEDA 14		Parco di ambito conventuale su terreno di bonifica recente	pag. 59
SCHEDA 15		Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie	pag. 60
SCHEDA 16		Spazi non caratterizzati autonomi	pag. 61
SCHEDA 17		Percorsi pedonali	Pag. 62
SCHEDA 18		Percorsi acquei	pag. 63
SCHEDA 19		Verde di impianto del Lazzaretto Nuovo	pag . 64

## **SCHEDA 1**

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

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

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

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

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

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

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



## SCHEDA 2

### Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)

#### Parte I - Descrizione

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

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio sempre libero sul fronte, acqueo, e, assai di frequente, sul retro;
- e) composizione del prospetto frontale articolata secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:
  - e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);
  - e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo.

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

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna.
- (2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, 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 prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
- (3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.
- (4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.

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

**D2 : servizi alle persone: limitatamente ad artigianato; cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; magazzini.**

**F : attrezzature collettive: limitatamente a sedi espositive attrezzature culturali.**

### SCHEDA 3

#### Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kt)

##### Parte I - Descrizione

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

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio sempre libero sul fronte, non acqueo, e, assai di frequente, sul retro;
- e) composizione del prospetto frontale articolato secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:
  - e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);
  - e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo.

##### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna.
- (2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e sopalchi, 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 prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
- (3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

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

**A1 : abitazioni.**

**A3 : funzioni complementari alla residenza limitatamente ad uffici aperti al pubblico magazzini, artigianato di servizio.**

**D1 : servizi alle persone: commercio al minuto, pubblici esercizi.**

**E6 : attività ricettive extra-alberghiere.**

**F : attrezzature collettive limitatamente ad attrezzature culturali, attrezzature associative, attività ricreative, strutture espositive e museali, di ricerca e istruzione.**

## **SCHEDA 4**

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

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

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

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

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

- (1) Mantenimento del volume edificato.
- (2) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (3) Possibilità di suddividere la superficie dei piani, ove già non lo sia, configurando comunque un'unità edilizia pluricellulare in profondità, ed anche frontalmente purché in assoluta coerenza con la partitura del prospetto, mediante tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (4) Possibilità di modifica e di inserimento, nei casi di unità edilizia di due o più piani, degli elementi di collegamento verticale.
- (5) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

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

**A1 : abitazioni.**

**A3 : funzioni complementari alla limitatamente ad artigianato di servizio.**

**D1 : servizi alle persone: commercio al minuto, pubblici esercizi.**

**E6 : attività ricettive extra-alberghiere.**

**F : attrezzature collettive limitatamente ad attrezzature culturali, attrezzature associative, attività ricreative, strutture espositive e museali, di ricerca e istruzione.**

## **SCHEDA 5**

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

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

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

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

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

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

- (1) Mantenimento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

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

**A1 : abitazioni.**

**A3 : funzioni complementari alla residenza limitatamente ad artigianato di servizio.**

**D1: servizi alle persone: commercio al minuto pubblici esercizi.**

**E6 : attività ricettive extra-alberghiere.**

**F : attrezzature collettive limitatamente ad attrezzature culturali, attrezzature associative, attività ricreative, strutture espositive e museali, di ricerca e istruzione.**

## SCHEDA 6

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

#### Parte I - Descrizione

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

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

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

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

**F: attrezzature collettive limitatamente a musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, attrezzature associative, teatri, sale di ritrovo, attrezzature religiose** purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle predette utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari.

## SCHEDA 7

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

#### Parte I - Descrizione

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

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

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

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

- (1) A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

**A1 : abitazioni.**

**A3 : funzioni complementari alla residenza limitatamente ad uffici direzionali, magazzini, artigianato di servizio, erogazione diretta di servizi.**

**E6 : strutture ricettive extra-alberghiere.**

**F: attrezzature collettive limitatamente a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, attrezzature associative.**

- (2) Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra ed i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

**A3 : funzioni complementari alla residenza limitatamente ad artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi.**

## **SCHEDA 8**

### **Unità edilizia speciale preottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto (tipo P)**

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

Per unità edilizia speciale preottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio veneziano (impianto non ripetuto).

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

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia.
- (2) Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelle che costituiscono vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, 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 prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
- (3) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (4) Mantenimento o ripristino dei prospetti secondo i modelli di partitura riconoscibile.

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

**F : attrezzature collettive limitatamente a musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.**



## **SCHEDA 9**

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

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

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

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

- (1) Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.
- (2) Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.
- (3) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

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

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

## **SCHEDA 10**

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

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

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

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

- (1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.
- (2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

## **SCHEDA 11**

### **Orto di impianto storico del convento di San Francesco del Deserto**

L'ambito di pertinenza del convento di San Francesco del Deserto compreso nella perimetrazione dell'isola può definirsi come un'unità di paesaggio all'interno della quale sono distinguibili sub-unità parziali di carattere diverso per tipologia ed epoca di impianto strettamente relazionate tra loro.

Gli ambiti esterni del complesso edilizio conventuale sono da considerarsi parte integrante del sistema al quale sono funzionalmente legati: i giardini, l'orto, il parco costituiscono assieme all'edificato parte indistinguibile di un ambito unitario.

La classificazione delle aree non può essere stabilita secondo dati esclusivamente cronologici in quanto la valenza del luogo deriva soprattutto dalla coerenza con la quale i principali interventi di piantumazione e organizzazione degli spazi si sono susseguiti nelle diverse epoche, anche recenti, in perfetta continuità con l'impianto originario.

La sistemazione attuale dei percorsi e delle piantumazioni dell'intero sito risale infatti agli anni '50 a seguito della bonifica che ha esteso la superficie dell'isola; allo stesso periodo risale anche la sistemazione del giardino della grotta sul sito del giardino settecentesco.

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

Per orto di impianto storico si intende l'unità di spazio scoperto adibito ad orto, con utilizzazione e con morfologia sostanzialmente immutate rispetto a quelle rinvenibili nell'iconografia storica. Lo spazio si struttura in quattro grandi comparti definiti da due percorsi rettilinei incrociati e percorsi perimetrali. Lo spazio è completamente recintato da un muro in mattoni con contrafforti.

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

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali formali e di impianto planimetrico dell'unità di spazio scoperto;
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse;
- (3) Mantenimento della coltivazione ad orto o frutteto e dell'orientamento dei moduli strutturali, parcelle filari ;
- (4) Mantenimento del muro di delimitazione perimetrale per il quale sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo;
- (5) Gli interventi su ogni singola parte devono essere previsti da progetto da sottoporre alle autorità competenti, corredato da un'indagine generale comprendente il rilievo delle specie arboree e lo studio della documentazione storica iconografica e dell'intervento e l'unità paesaggistica nel suo complesso.

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

Orto - frutteto .

## **SCHEDA 12**

### **Giardino di impianto storico - Giardino della grotta**

L'ambito di pertinenza del convento di San Francesco del Deserto compreso nella perimetrazione dell'isola può definirsi come un'unità di paesaggio all'interno della quale sono distinguibili sub-unità parziali di carattere diverso per tipologia ed epoca di impianto strettamente relazionate tra loro.

Gli ambiti esterni del complesso edilizio conventuale sono da considerarsi parte integrante del sistema al quale sono funzionalmente legati: i giardini, l'orto, il parco costituiscono assieme all'edificato parte indistinguibile di un ambito unitario.

La classificazione delle aree non può essere stabilita secondo dati esclusivamente cronologici in quanto la valenza del luogo deriva soprattutto dalla coerenza con la quale i principali interventi di piantumazione e organizzazione degli spazi si sono susseguiti nelle diverse epoche, anche recenti, in perfetta continuità con l'impianto originario.

La sistemazione attuale dei percorsi e delle piantumazioni dell'intero sito risale infatti agli anni '50 a seguito della bonifica che ha esteso la superficie dell'isola; allo stesso periodo risale anche la sistemazione del giardino della grotta sul sito del giardino settecentesco.

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

Come giardino di impianto storico è individuato il giardino compreso tra il noviziato e la cavana denominato come Giardino della Grotta per la presenza di una finta grotta realizzata sul sedime di un antico manufatto settecentesco costruito a protezione di una statua che si voleva collocare all'interno del tronco secco del secolare Pino di San Francesco. L'organizzazione dello spazio attuale risale agli anni '50 consiste in un unico comparto che comprende la grotta e piantumazioni arboree e arbustive di specie diverse. Esemplari di maggior rilievo sono una *Magnolia grandiflora* un *Laurus nobilis*

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

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali formali e di impianto planimetrico dell'unità di spazio scoperto;
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse;
- (3) Mantenimento della destinazione a giardino;
- (4) Gli interventi su ogni singola parte devono essere previsti da progetto da sottoporre alle autorità competenti, corredato da un'indagine generale comprendente il rilievo delle specie arboree e lo studio della documentazione storica iconografica e dell'intervento e l'unità paesaggistica nel suo complesso.

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

Giardino di pertinenza conventuale.

## **SCHEDA 13**

### **Parco di ambito conventuale su sedime storico**

L'ambito di pertinenza del convento di San Francesco del Deserto compreso nella perimetrazione dell'isola può definirsi come un'unità di paesaggio all'interno della quale sono distinguibili sub-unità parziali di carattere diverso per tipologia ed epoca di impianto strettamente relazionate tra loro.

Gli ambiti esterni del complesso edilizio conventuale sono da considerarsi parte integrante del sistema al quale sono funzionalmente legati: i giardini, l'orto, il parco costituiscono assieme all'edificato parte indistinguibile di un ambito unitario.

La classificazione delle aree non può essere stabilita secondo dati esclusivamente cronologici in quanto la valenza del luogo deriva soprattutto dalla coerenza con la quale i principali interventi di piantumazione e organizzazione degli spazi si sono susseguiti nelle diverse epoche, anche recenti, in perfetta continuità con l'impianto originario.

La sistemazione attuale dei percorsi e delle piantumazioni dell'intero sito risale infatti agli anni '50 a seguito della bonifica che ha esteso la superficie dell'isola; allo stesso periodo risale anche la sistemazione del giardino della grotta sul sito del giardino settecentesco.

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

Come parco di ambito conventuale su sedime storico si definisce tutta la porzione verde corrispondente alla parte di isola originaria prima dei recenti ampliamenti.

Questo ambito generale comprende anche piccole zone trattate a giardino in stretta pertinenza dell'edificato non riconoscibili come ambiti autonomi.

Tutto lo spazio è fortemente caratterizzato dalla presenza dei filari di cipressi (*Cupressus sempervirens*) che delimitano l'isola e costeggiano i percorsi intervallati da alcuni pini (*Pinus pinea*) ed un grande pino d'Aleppo (*Pinus halapensis*).

Alcuni manufatti adibiti a terrazza belvedere caratterizzano il bordo laguna.

Una globale riprogettazione degli spazi verdi dell'isola effettuato negli anni '50, ha portato all'integrazione del parco dell'isola storica con i nuovi terreni di imbonimento.

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

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali formali e di impianto planimetrico dell'unità di spazio scoperto;
- (2) Trasformazioni coerenti con il consolidamento dell'assetto esistente e della continuità storica per scelta di specie arboree e arbustive e la tipologia dei percorsi e altri manufatti ;
- (3) Mantenimento della destinazione a parco;
- (4) Gli interventi su ogni singola parte devono essere previsti da progetto da sottoporre alle autorità competenti, corredato da un'indagine generale comprendente il rilievo delle specie arboree e lo studio della documentazione storica iconografica e dell'intervento e l'unità paesaggistica nel suo complesso.

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

Parco di ambito conventuale.

## **SCHEDA 14**

### **Parco di ambito conventuale su terreno di bonifica recente**

L'ambito di pertinenza del convento di San Francesco del Deserto compreso nella perimetrazione dell'isola può definirsi come un'unità di paesaggio all'interno della quale sono distinguibili sub-unità parziali di carattere diverso per tipologia ed epoca di impianto strettamente relazionate tra loro.

Gli ambiti esterni del complesso edilizio conventuale sono da considerarsi parte integrante del sistema al quale sono funzionalmente legati: i giardini, l'orto, il parco costituiscono assieme all'edificato parte indistinguibile di un ambito unitario.

La classificazione delle aree non può essere stabilita secondo dati esclusivamente cronologici in quanto la valenza del luogo deriva soprattutto dalla coerenza con la quale i principali interventi di piantumazione e organizzazione degli spazi si sono susseguiti nelle diverse epoche, anche recenti, in perfetta continuità con l'impianto originario.

La sistemazione attuale dei percorsi e delle piantumazioni dell'intero sito risale infatti agli anni '50 a seguito della bonifica che ha esteso la superficie dell'isola; allo stesso periodo risale anche la sistemazione del giardino della grotta sul sito del giardino settecentesco.

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

Come parco di ambito conventuale su terreno di bonifica recente si intende quella vasta parte dell'isola derivata dall'opera di imbonimento effettuata negli anni '50 con funzione di protezione dai periodici allagamenti, caratterizzata dalla presenza sui bordi di lunghi filari di cipressi (*Cupressus sempervirens*) e una vasta zona a prato.

Una globale riprogettazione degli spazi verdi dell'isola effettuato in quegli anni, è stato concepito unitariamente con una totale integrazione dei nuovi terreni alla parte di parco dell'isola storica, questa parte è da considerarsi quindi compositivamente unitaria alla zona di antico sedime.

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

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali formali e di impianto planimetrico dell'unità di spazio scoperto;
- (2) Mantenimento dell'omogeneità con il contiguo ambito di parco conventuale su sedime storico per la scelta di specie arboree e per la tipologia generale di impianto ;
- (3) Mantenimento della destinazione a parco di ambito conventuale;
- (4) Gli interventi su ogni singola parte devono essere previsti da progetto da sottoporre alle autorità competenti, corredato da un'indagine generale comprendente il rilievo delle specie arboree e lo studio della documentazione storica iconografica e dell'intervento e l'unità paesaggistica nel suo complesso.

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

Parco di ambito conventuale .

## **SCHEDA 15**

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

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

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

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

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

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

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

## **SCHEMA 16**

### **Spazi non caratterizzati autonomi - esterni alle mura del Lazzaretto Nuovo**

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

##### **1 Area con relazioni particolarmente caratterizzanti**

L'area esterna alle mura presenta spiccati e peculiari rapporti di pertinenza con le unità interne. Tali rapporti riguardano tanto l'uso originario del Teson, quale zona di quarantena e di purificazione delle mercanzie provenienti dai paesi a rischio di peste, quanto l'utilizzo militare ottocentesco dell'isola (per tali rapporti si vedano le carte storiche del 1637 e del 1838, in: L. Bonometto - G. Zambon, 1986. "Il Lazzaretto Nuovo", Comune di Venezia).

Riguardo l'uso originario sono ben conservati: - l'imbocco ed una lunga traccia della canalizzazione ("Canale per le Cere") funzionale al trattamento per sommersione delle cere e delle spugne; - l'imbocco della canalizzazione ad est contigua al muro, lungo il quale si riconoscono elementi basali di connessione col canale; - la superficie in cui era sito il cimitero dei morti in quarantena, del quale non sono comunque visibili segni esterni (in corrispondenza di questa superficie è stato recentemente progettato ed ammesso un piccolo impianto di fitodepurazione).

Riguardo l'uso militare: - è ben conservata parte dei terrapieni ribordanti l'isola (per protezione, per esercitazioni a fuoco e per camminamento di ronda); - è tuttora libero l'affaccio verso il collegamento rettilineo col forte di S. Erasmo e la Torre Massimiliana, che assieme al Lazzaretto costituivano un'unità funzionale inscindibile.

Alcuni tratti di terrapieno presentano alberature di rilevante valore naturalistico, paesaggistico e scenico, con localizzato dominio di specie arboree autoctone presenti anche con popolamenti di notevole integrità genetica.

##### **2 Area con relazioni meno caratterizzanti**

Un'area esterna alle mura, suddivisibile in due sub-aree, presenta relazioni meno spiccate. Tale area è caratterizzata da spazi anticamente prativi e orticoli, e da evoluzione attuale verso condizioni di transizione tra ambienti emersi consolidati e superfici barenose. Nella sub-area ad est le condizioni barenose sono dominanti (per collassamento del suolo all'interno di una ribordatura data da un sottile terrapieno) con presenza anche di un "chiaro" di elevato significato naturalistico.

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

- (1) Previsione di interventi di restauro naturalistico-ambientale che comprendano le superfici in oggetto, con ripristino almeno delle canalizzazioni di maggior valore storico, dei terrapieni militari e del camminamento di ronda (dei quali assicurare la riconoscibilità almeno in tratti rappresentativi e nei siti più significativi), nonché di eventuali segni storici.
- (2) Evidenziazione dei sedimenti di aree storiche (cimiteri, orti ed altre eventuali) e della connessione rettilinea con S. Erasmo e Torre Massimiliana, di cui mantenere la continuità spaziale e visiva.
- (3) Mantenimento delle valenze vegetali peculiari (macchie boscate e singolarità di specie autoctone o tradizionali; cinture di vegetazione presso le canalizzazioni; popolamenti alofili, ecc.). Gli interventi possono essere solo di restauro o ripristino ambientale volti alla riaffermazione dell'identità storica e naturalistica e alla contestuale accentuazione dei valori paesaggistici. E' ammessa la predisposizione di camminamenti, senza opere fisse, strutturati con materiali naturali integrati all'ambiente. Gli interventi devono essere corredati da specifiche indagini e debitamente autorizzati dalle istituzioni competenti.
- (4) Nel rispetto di quanto descritto ai punti precedenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti ovvero di demolizione in conformità di progetti di riorganizzazione degli spazi esterni.

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

Spazio verde di pertinenza dei fabbricati interni e di raccordo con le aree naturali perimetrali per fruizione scientifica, educativa e culturale. Sono comunque consentiti interventi per la mobilità pedonale, spazi di



ormeggio, spazi di ormeggio attrezzati, attrezzature tecnologiche.

## SCHEDA 17

### Percorsi pedonali

#### Parte I - Descrizione

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

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

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

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

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

## **SCHEDA 18**

### **Percorsi acquei.**

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

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

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

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

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

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

## **SCHEDA 19**

### **Verde di impianto del Lazzaretto Nuovo interno alle mura**

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

Lo spazio verde all'interno del perimetro murario del Lazzaretto Nuovo costituisce lo spazio di connessione tra i manufatti isolati, dopo aver avuto nel corso dei secoli caratterizzazioni diverse strettamente connesse alle varie destinazioni d'uso: tra il XI-XIV terreno agricolo, da cui il toponimo di Vigna Murata, quindi dal 1468 pertinenza esclusivamente prativa del Lazzaretto. Attualmente può essere definito come spazio verde di impianto militare.

Il doppio filare di gelsi che dall'ingresso porta al lato ovest del Tezon Grande è elemento residuo di un impianto di cinque filari disposti a raggiera disegnati nel piano di ristrutturazione globale dell'isola redatto nel 1814 dall'Autorità Militare austriaca.

Lungo il muro perimetrale si evolvono naturalmente formazioni boschive con caratteristiche parzialmente riparie, con preminenza di specie arboree quali pioppo bianco, pioppo nero e frassino unitamente a formazioni arbustive tipiche lagunari.

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

- (1) Previsione di un intervento di restauro ambientale che comprenda lo spazio in oggetto.
- (2) Mantenimento dei segni vegetali e dei rilevati considerati traccia dell'impianto storico ottocentesco e delle altre tracce storiche rilevabili sul sito. Da prevedersi in particolare: nell'area tra l'ingresso e il Teson, il ripristino della raggiera di doppi filari, con specie coerenti, con evidenziazione dei rilevati, con rimozione degli elementi arbustivi-arborei non pregiati che ostacolano dall'ingresso la visualizzazione della raggiera stessa e il rapporto coi fabbricati storici; nell'area retrostante il Teson, mantenimento di prato con macchie boscate e singolarità arboree.
- (3) Sono ammessi interventi di trasformazione a seguito di approvazione di progetto delle autorità competenti. Tali interventi dovranno essere sempre considerati come unitari e sull'intero ambito. Non è ammessa la creazione di sub-ambiti che determinino un frazionamento spaziale.  
Tutte le trasformazioni dovranno essere in coerenza con il mantenimento dell'identità storica del sito.
- (4) Ogni intervento deve essere corredato da un'indagine generale comprendente rilievo delle specie arboree e da ogni altra ritenuta necessaria per l'approfondita conoscenza dello stato di fatto attuale e della sua origine storica.
- (5) Il ripristino filologico dei manufatti crollati per i quali siano rilevabili tracce di fondazioni ed elementi strutturali e ne sia accertata la preesistenza significativa mediante documentazione storica è consentito in caso di esigenze accertate e documentate in relazione all'uso per fini istituzionali dell'isola e nel quadro organico di programmazione e progettazione dell'intero sito nel rispetto di ogni prescrizione di cui ai punti precedenti.

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

Spazio verde di pertinenza all'edificato con possibilità di insediamento edilizio per gli usi istituzionali previsti dal precedente punto 5 della parte II nel rispetto delle previsioni di piano.

**Schema comparativo tra le schede relative alle unità di spazio e le  
Norme Tecniche Speciali di Attuazione**

<b>APP. 1</b>	<b>TIPO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>N.T.A.</b>
SCHEDA 1	Ne	Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno.	art. 11
SCHEDA 2	Ka	Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo	art.12
SCHEDA 3	Kt	Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo	art.12
SCHEDA 4	Kot	Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone senza fronte acqueo	art.13
SCHEDA 5	Knt	Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo	art.14
SCHEDA 6	SU	Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria	art.15
SCHEDA 7	SM	Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare	art.16
SCHEDA 8	P	Unità edilizia speciale preottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto	art.15
SCHEDA 9	Nr	Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto.	
SCHEDA 10	Nd	Unità edilizia non integrata nel contesto.	
SCHEDA 11		Orto di impianto storico del convento di S. Francesco del Deserto	art.17
SCHEDA 12		Giardino di impianto storico - Giardino della grotta	art.17
SCHEDA 13		Parco di ambito conventuale su sedime storico	art.17
SCHEDA 14		Parco di ambito conventuale su terreno di bonifica recente	art.17
SCHEDA 15		Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie	art.18
SCHEDA 16		Spazi non caratterizzati autonomi	art.19
SCHEDA 17		Percorsi pedonali	art.20
SCHEDA 18		Percorsi acquei	art.21
SCHEDA 19		Verde di impianto del Lazzaretto Nuovo	art.17

### **TITOLO III Zone residenziali B-C**

#### **Art. 22 Destinazioni d'uso <sup>1\*</sup>**

Nelle zone territoriali omogenee C1.1, C1.4, e C1.4/T sono ammesse destinazioni a residenza e funzioni complementari alla residenza ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTGA.

Le zone territoriali omogenee B R/U, ~~C2-S~~, ~~C2-R/S~~, C2 R/U sono assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo. Le destinazioni ammesse sono definite dalle apposite Schede normative di cui all'Allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

#### **Art. 23 Modalità d'intervento <sup>1\*</sup>**

Per quanto attiene alle modalità di intervento sugli edifici, la definizione del tipo di intervento è contenuta nell'art. 7 delle NTGA.

In ogni caso per gli interventi di nuova costruzione ovvero per gli interventi di cui al comma precedente, le opere devono in ogni caso assicurare la conservazione dei caratteri tipici dei luoghi, con particolare riguardo:

- a) alle coperture, a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
- b) agli infissi, che vanno realizzati o 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 o con altri materiali o l'uso di tecnologie qualora ammessi da appositi regolamenti o specifiche disposizioni;
- c) agli intonaci, che devono essere realizzati o risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, ovvero tradizionali dei luoghi lagunari;
- d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia, o realizzate con materiali tradizionali;
- 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.

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.

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

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

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 affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino

1 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

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) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) 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%;
- e) 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;
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Per quanto attiene alle modalità di intervento sugli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, sia di nuova costruzione che per opere sulle pertinenze e sulle recinzioni degli esistenti, valgono le norme del successivo art. 71 punti a) e b) del comma 3°.

Per i giardini recintati, e cioè pertinenze di edifici di tipologia ed uso prevalentemente non rurale, che non hanno più relazioni con le aree agricole, è consentita la recinzione con rete metallica sostenuta da paletti in ferro di altezza non superiore a m. 1.50, con eventuale cordolo di sostegno di altezza non superiore a cm 20, qualora esistente, accompagnata da siepi anche alte, purché con specie tradizionali dell'isola o compatibili con il suo paesaggio, a meglio delimitare lo spazio di pertinenza. Non sono consentite recinzioni in cemento o in ferro. Sono consentiti la predisposizione di piazzole di sosta e il percorso di accesso per gli autoveicoli in materiale semiimpermeabile.

Comunque per le zone territoriali B R/U, C2, ~~C2 R/S~~, C R/U valgono le prescrizioni delle Schede normative di cui all'Allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

#### **Art. 24 Zona territoriale omogenea B R/U di ristrutturazione urbanistica**

Corrisponde ad una parte del territorio da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, al fine di riqualificare l'ambiente urbano ed addivenire ad una razionale distribuzione degli spazi pubblici e privati e dei volumi edilizi.

L'attuazione di tale sottozona è indiretta tramite la predisposizione Piano di Recupero anche di iniziativa privata, ai sensi del capo II della L.R. n. 61/1985, estesi all'intero ambito perimetrato dalla presente V. P.R.G. come "Zona di recupero".

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà rispettare le prescrizioni di cui alle Scheda normativa n. 2 di cui all'allegato D1 che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Gli edifici esistenti compresi nella zona soggetta ad obbligo di Piano di Recupero, possono essere oggetto di intervento diretto anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, ~~unicamente per ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume come definito dall'art. 7 delle NTGA ai sensi degli artt. 7 e 10 delle NTGA.~~<sup>2\*</sup>

---

2 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

### **Art. 25 Zona territoriale omogenea C1<sup>2\*</sup>**

Nelle Z.T.O. C1 di norma l'attuazione è diretta con autorizzazione o concessione edilizia singola.

Le zone territoriali omogenee, C1 si articolano nelle seguenti sotto zone: C1.1, C1.4 e C1.4/T.

### **Art. 26 Sottozone C1.1, C1.4 e C1.4/T.<sup>3\*</sup>**

Sono le parti del territorio a bassa densità edilizia, ma con caratteristiche sufficientemente definite da completare con interventi edilizi ed infrastrutturali.

Nelle sottozone C1.1, C1.4 e C1.4/T, oltre che per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 7 delle NTGA, è consentito l'intervento diretto per la nuova costruzione, l'ampliamento di volume, con o senza demolizione parziale, e la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Nella sottozona C1.1 valgono i seguenti parametri:

- a) Uf indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,4 mq./mq.;
- b) Hmax = m 7;
- c) Dc: distanza dai confini di proprietà: m 5
- d) Ds: distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non inferiore a: m 5;
- e) Cf: indice di copertura fondiario: 20%.

Nella sottozona C1.4, che presenta caratteristiche simili alle C1.1, ma con una maggiore densità edilizia rispetto a quest'ultima, valgono i seguenti parametri:

- a) Uf indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,5 mq./mq.;
- b) Hmax = m 7;
- c) Dc: distanza dai confini di proprietà: m 5
- d) Ds: distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non inferiore a: m 5.
- e) Cf: indice di copertura fondiario: 25%.

Nella sottozona C1.4/T valgono gli stessi parametri della sottozona C1.4. La possibilità di attuare le trasformazioni in base ai parametri di zona ha durata di cinque anni dalla data di approvazione della Variante n. 38 al Piano degli Interventi, periodo entro il quale dovrà essere presentata la richiesta di titolo abilitativo. Decorso tale termine decade la possibilità di attuare le trasformazioni e le aree assumeranno la classificazione ZTO E3.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, nelle sottozone C1.1 e C1.4 con esclusione di quelli con "tipi di intervento codificato" è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari volume anche in deroga agli indici di zona.

### **Art. 27 Zone territoriali omogenee C2<sup>3\*</sup>**

Sono le parti del territorio non edificate o solo parzialmente edificate e comunque carenti di opere di urbanizzazione. Nelle Z.T.O. C2 è prevista la realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale.

L'attuazione è indiretta tramite la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo, di cui sono definiti i criteri e le modalità d'intervento, per quanto riguarda la distribuzione ed il disegno urbanistico, la nuova edificazione, nonché gli interventi sull'eventuale edificato esistente, nelle Schede normative di cui all'allegato D1 che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Le zone territoriali omogenee, C2 si articolano nelle seguenti sotto zone: C2-S, C2-R/S, C2 R/U individuate nella Tav. B0 di progetto.

---

3 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole



#### **Art. 28 — Sottozona territoriale omogenea C2 S<sup>4\*</sup>**

~~E' parte del territorio ineditificata in cui è prevista la realizzazione di nuovo insediamento a carattere residenziale, sottoposta a particolare normativa di cui ai commi seguenti. L'attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, oppure trascorsi 5 anni dall'approvazione della V. PRG, di iniziativa pubblica.~~

~~Alla zona viene attribuito l'indice Ut pari a 0,35 mq/mq, la proprietà o i proprietari dell'area, previa presentazione di specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, dovranno convenire con il Comune quanto segue: alla proprietà viene riconosciuta l'edificabilità in base alla Ut pari a 0,35 mq/mq, fino ad un massimo del 50% della capacità edificatoria totale, alla condizione che essa si obblighi, come corrispettivo per la maggior capacità edificatoria intervenuta, di "offrire ospitalità" nel restante 50% alla capacità edificatoria espressa dai lotti dei soggetti di cui all'art. 72 delle presenti norme.~~

~~I criteri e le modalità d'intervento, le volumetrie ammissibili, il disegno urbanistico per l'organizzazione della nuova edificazione e degli spazi scoperti, sono definiti nella Scheda normativa n. 5 di cui all'allegato D1 che costituisce parte integrante delle presenti norme.~~

~~L'attuazione dello strumento urbanistico, eventualmente redatto di iniziativa pubblica, avviene in caso di mancata adesione da parte dei proprietari, a mezzo del comparto di cui agli artt. 18, 62, 63 della L.R. 61/85.~~

#### **Art. 29 Sottozona C2 R/U di ristrutturazione urbanistica**

E' una parte del territorio in parte ineditificata, e in parte edificata con scarsa densità edilizia da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, al fine di riqualificare l'ambiente urbano e addivenire ad una più razionale distribuzione degli spazi pubblici e privati e dei volumi edilizi.

L'attuazione di tale sottozona è indiretta tramite la predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata, esteso all'intero ambito perimetrato della Tav. B0 della presente V. PRG.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla Scheda normativa n. 1 di cui all'allegato D1 che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, prima dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli spazi scoperti potranno essere recintati solo con siepi di specie autoctone o naturalizzate o tradizionali. E' ammesso esclusivamente il cancello di accesso al lotto e i relativi supporti in materiali tradizionali.

#### **Art. 30 — Sottozona C2 R/S a residenza e servizi<sup>4\*</sup>**

~~Le Z.T.O. identificate come "C2RS" sono zone per attrezzature e spazi pubblici di quartiere, in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata; in tali zone a destinazione pubblica, e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate nella Scheda normativa n. 3 di cui all'allegato D1 che costituisce parte integrante delle presenti norme. A richiesta dei privati proprietari riuniti in consorzio, il Comune può, previa stipulazione di una convenzione e redazione di un piano attuativo, che di norma sarà Piano di Lottizzazione (P.d.L.), destinare ad edificazione una superficie della zona, che indicativamente corrisponderà a quella nella Scheda normativa di cui sopra, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni contenute nella medesima Scheda. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che sono destinate ad attrezzature pubbliche e ricomprese nell'ambito dello strumento attuativo obbligatorio, per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 86 della L.R. n.61/85. In caso di inerzia da parte dei privati proprietari il Comune potrà procedere, previo esproprio, alla realizzazione delle previste attrezzature e spazi pubblici sull'intera zona.~~

---

4 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmus e Vignole

## TITOLO IV Zona D

### Art. 31 Aree per insediamento produttivo<sup>5\*</sup>

Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva, e si suddividono in:

- zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a;
- zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b.

Le zone territoriali omogenee di tipo D della presente variante si articolano nelle seguenti sottozone:

D.3.2 – Attrezzature ricettive all'aperto – campeggi.

D4 – Attrezzature economiche varie.

### Art. 31 bis Sottozona D.3.2.b/T – Attrezzature ricettive all'aperto<sup>6\*</sup>

Sono strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggio in allestimenti mobili.

Nell'area è ammesso un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq per le strutture fisse quali reception, ufficio, servizi, ambulatorio, magazzini, ristoro. Tali strutture fisse potranno avere un'altezza massima di 3,50 m.

Gli allestimenti mobili dovranno essere installati dal gestore secondo un progetto unitario.

Le dotazioni minime di aree a standard sono pari a 10 mq ogni 100 mq, eventualmente monetizzabili in sede di attuazione.

Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380 del 2001.

La possibilità di attuare le trasformazioni nella presente sottozona ha durata di cinque anni dalla data di approvazione della Variante n. 38 al Piano degli Interventi, periodo entro il quale dovrà essere presentata la richiesta di titolo abilitativo. Decorso tale termine decade la possibilità di attuare trasformazioni e le aree assumeranno la classificazione di ZTO E3.

### Art. 31 ter Sottozona D.4a – Attrezzature economiche varie di completamento<sup>7\*</sup>

E' individuata nella tav. B0 di progetto come ZTO D4a. Trattasi di un area attualmente utilizzata per attività produttive e depositi magazzini che la presente V. PRG intende confermare.

La destinazione d'uso è per attività produttive (categoria B, art. 8 NTGA), e più dettagliatamente: Attività economiche varie di completamento.

La sistemazione degli spazi scoperti deve salvaguardare con attenzione il rapporto con il contesto che ha particolare valore ambientale: a tal fine è prevista una fascia di inedificabilità lungo il perimetro di zona all'interno dell'isola di ml 50 di profondità. I confini perimetrali, in aderenza ad eventuali recinzioni, devono essere piantumati con arbusti e/o alberi di alto fusto, scelti tra le "specie tradizionalmente presenti", con disposizione a macchia e comunque non in filari continui. Il suolo non edificato non può essere impermeabilizzato.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7.1 delle NTGA, nel rispetto degli indici e della destinazione d'uso di zona. Gli ampliamenti necessari per adeguare gli impianti a norme igieniche o di sicurezza vigenti possono comportare un aumento della Cf - indice di copertura fondiario - fino ad un massimo del 5% rispetto all'indice di zona.

5 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

6 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

7 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

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

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

Indici urbanistici dell'area:

Uf indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq.

Hmax = 6 m.

D distanza dai bordi lagunari = 7 m.

Cf indice di copertura fondiario = 8%.

La realizzazione di manufatti a completamento degli indici urbanistici di zona deve comportare la riagggregazione dei volumi esistenti, regolarmente assentiti con provvedimento abilitativo, all'interno dei nuovi volumi o mediante loro accorpamento fino all'ampliamento massimo consentito.

E' consentita la realizzazione di alloggi per il custode con Sp (Superficie lorda di pavimento) massima di mq 120 per ciascuna attività produttiva. Detta superficie entra nel computo della Sp complessiva dell'intervento.

E' consentita la formazione di attracchi sulle banchine per le necessità connesse con le attività consentite nonché l'istallazione di sistemi di sollevamento con esclusione dei sistemi a carro ponte.

## **TITOLO V Zone agricole**

### **Art. 32 Zone territoriali omogenee E**

Sono le parti del territorio ai sensi della Legge Regionale 05.03.1985 n. 24, con prevalente funzione agricola - produttiva, per le quali il presente progetto di variante intende perseguire le seguenti finalità:

- a) salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando il patrimonio agricolo e tutelando l'efficienza delle unità produttive, anche a mezzo del loro accorpamento;
- b) promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura, soddisfacendone le esigenze economiche e sociali;
- c) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, soprattutto in funzione delle attività agricole, ma anche per il suo intrinseco valore storico-testimoniale nell'ambito del paesaggio agrario;
- d) salvaguardare e valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico-ambientale presenti nel territorio agricolo.
- e) promuovere l'integrazione sociale delle famiglie non occupate in attività primarie ma residenti in Z.T.O. di tipo E assicurando loro adeguate dotazioni di servizi.
- f) promuovere la multifunzionalità in agricoltura.<sup>8\*</sup>

La V. P.R.G. per le isole di S. Erasmo e Vignole disciplina l'uso di tali zone, in conformità al P.A.L.A.V. ed alla legge regionale 05.03.1985 n. 24 che trova applicazione in tutti i casi in cui le presenti norme non si pronuncino.

Nel territorio delle isole di S. Erasmo e Vignole la Z.T.O. "E" si suddivide nelle seguenti sottozone: E2/S, E2, E3 come indicato nella Tav. B0.

Le sottozone di cui al precedente comma, sono caratterizzate come segue:

E2/S (speciale) - Aree di produzione agricola di elevata specificità paesaggistico-ambientale dove sono pressoché assenti gli insediamenti;

E2 - Aree con potenzialità e/o dotate di buono o discreta diffusione dell'imprenditorialità agraria e ridotti fenomeni di dispersione insediativa;

E3 - Aree con scarsa diffusione dell'imprenditorialità agraria, elevato frazionamento della maglia poderal e forte dispersione insediativa di residenze.

### **Art. 33 Soggetti abilitati agli interventi**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà in affitto o in "possesso" a qualunque altro titolo e gestiti in maniera unitaria sotto il profilo tecnico economico. Le concessioni edilizie relative ad abitazioni ed annessi rustici nonché per gli altri usi consentiti dalla Legge 24/85, possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli così come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.

Per l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme, vengono quindi considerate:

- le superfici dei terreni in proprietà;
- le superfici dei terreni in affitto, qualora il titolo risulti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia. Il rilascio della concessione edilizia all'affittuario è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo;
- le superfici dei terreni in possesso a qualunque altro titolo che risulti da atto scritto.

Per l'applicazione dei parametri di cui al comma precedente, possono essere computate anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, ambientali.

---

8 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

### **Art. 34 Attuazione della presente variante ai PRG nelle zone rurali**

Nelle zone agricole la presente variante al PRG si attua mediante intervento diretto nei limiti e con le modalità di cui alle presenti norme.

Il Comune, ove lo ritenga opportuno, ha facoltà di individuare aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

Le isole di S. Erasmo e Vignole sono sottoposte a vincolo di tutela ambientale ai sensi dell'art. 12 del PALAV e della Legge 1497/89.

Tali zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, di cui al Titolo IX delle presenti norme, ivi compresa l'eventuale prescrizione di inedificabilità assoluta.

### **Art. 35 Relazione tecnico-agronomica**

Al fine di poter verificare l'esistenza di un nesso di funzionalità, tra nuovi fabbricati e coltivazione, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegata apposita "Relazione tecnico-agronomica" che illustri le caratteristiche socio-economiche e produttive dell'azienda, da approvarsi con la medesima procedura prevista per le concessioni edilizie. E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la presentazione della "Relazione tecnico-agronomica" ove lo ritenga opportuno.

"Relazione tecnico-agronomica" è composta dai seguenti elementi:

- a) qualifica del richiedente ai sensi dei successivi articoli e relativa documentazione;
- b) documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;
- e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale e infrastrutture di servizio, sistemazione di fossi e canali;
- f) fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, e degli occupati già residenti sui fondi;
- h) programma di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento.

Eventuali varianti al programma di cui alla "Relazione tecnico-agronomica" possono essere approvate dal Comune in base a motivate e esigenze documentate.

### **Art. 36 Vincolo di non edificabilità**

La concessione edilizia è subordinata alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente al volume e/o alla superficie coperta degli interventi da costruire. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme il vincolo di non edificazione si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, comprensive dello stesso e contigue, fino a raggiungere il valore degli indici edilizi consentiti. Ove la superficie fondiaria risultasse inferiore a quella che sarebbe necessaria in applicazione degli indici edilizi, essa si intende tutta vincolata.

La demolizione totale o parziale degli edifici annulla o riduce la superficie soggetta a vincolo.

Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al PRG, o di modifica della qualità delle colture introdotta in conseguenza di "Relazione tecnico-agronomica".

Il vincolo di cui al precedente primo comma per i nuovi fabbricati deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

### **Art. 37 Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario**

In tutte le sottozone agricole, ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, devono essere gestiti con le ordinarie manutenzioni e valorizzati compatibilmente con l'assetto colturale, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve avere larghezza non superiore a m. 4,00 e deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici incluso il mantenimento dell'orientamento dei filari, delle parcelle e degli elementi strutturali; è favorito il ripristino tra l'abbinamento tradizionale tra orti e filari e il ripristino di cumuli di compost;
- d) le specie arbustive e arboree non da frutto: singoli, in gruppi isolati, in filari, appartenenti alle specie autoctone tradizionali e naturalizzate; è ammessa la sostituzione con specie autoctone o tradizionali di specie naturalizzate, infestanti quali robinia o ailanto ;
- e) le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali, le recinzioni ovvero le delimitazioni in siepi arboree e/o arbustive;
- f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- g) le peschiere, e le altre attrezzature per la pesca e l'acquacoltura tradizionali: è vietato ogni intervento di alterazione della situazione storica accertata, se non per la manutenzione e il ripristino. La modificazione di strutture recenti o profondamente modificate rispetto a quelle storicamente accertate sono ammissibili, ai sensi del successivo art. 85, su autorizzazione dall'Amministrazione Comunale, previa presentazione di idoneo progetto.

Alla richiesta di Concessione o Autorizzazione edilizia va allegata planimetria in scala adeguata prevedendo interventi di riqualificazione agronomico ambientale coerenti nella dislocazione degli impianti, nelle tecniche di impianto, nelle norme colturali, nei moduli strutturali e nella scelta delle specie. Eventuali piantagioni di frangivento e/o siepi dovrà rispettare la marcatura degli assetti poderali e preferibilmente, nei fondi lungostrada, nella parte prospiciente la strada.

Le specie arboree o arbustive utilizzabili dovranno essere autoctone o naturalizzate o tradizionali.

Gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie rurali e tipiche del luogo, con il rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, gli ampliamenti dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie.

Le trasformazioni edilizie devono comunque assicurare :

- a) in caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia: una dotazione minima di specie arboree pari ad un ogni 10 mq di superficie oggetto di intervento;
- b) in caso di interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione: una dotazione minima di specie arboree pari a un individuo ogni 5 mq di superficie oggetto di intervento.

L'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo dovrà essere regolata con polizza fidejussoria, di importo pari a metà del costo delle forniture e opere di piantumazione, con decorrenza dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Sono consentite di norma le recinzioni in rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,50 con paletti di sostegno senza cordolo, purché accompagnate da specie arbustive. E' consentita, ove risulti la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica a maglia quadra di altezza non superiore a ml. 1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati. E' vietato l'ingombro dei suddetti spazi con manufatti realizzati con precari ovvero di risulta.

Gli impianti tecnici realizzabili devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio mediante adeguati

impianti vegetali di mitigazione dell'impatto.

Non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi del presente Titolo.

### **Art. 38 Edificabilità nelle zone agricole**

Nelle aree di cui al precedente art.32 e conterminate nella tav. B0, la costruzione di nuove abitazioni nelle zone E2 ed E3, unicamente funzionali alle esigenze della attività agricola, nonché la nuova edificazione di annessi rustici di tipo aziendale in tutte le sottozone è ammessa alle condizioni e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Nei fondi rustici, ricompresi nelle zone E3, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600 purché:

- a) il fondo sia alla data del 31.12.77 in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/1985;
- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi i limiti di 1.200 mc e la nuova casa venga costruita in aderenza alla preesistente o all'interno dell'aggregato abitativo;
- d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

La realizzazione di nuove abitazioni esclusivamente ammesse nelle zone E2 ed E3 è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) nelle sottozone E2 sono consentiti gli interventi edilizi residenziali stabiliti dagli artt. 3, 4 e 7 della L.R. 24/1985;
- b) nelle sottozone E3 sono consentiti gli interventi edilizi residenziali stabiliti dagli artt. 3, 4, 5, e 7 della L.R. 24/1985;
- c) qualora l'azienda presenti appezzamenti in entrambe le sottozone, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985 è consentita nell'appezzamento situato nella sottozona E3;
- d) il ricavo di nuova volumetria residenziale deve avvenire prioritariamente sfruttando l'eventuale fabbricato esistente anche se di vecchia origine a destinazione mista (abitazione ed annesso rustico) e/o in condizioni di disuso. Qualora vi fossero impossibilità fisica e/o giuridica al recupero del fabbricato esistente, deve essere prodotta una relazione tecnica dimostrante la presenza di tali condizioni.
- e) nella sottozona E3 individuata nella Tav. B0 di progetto con il n. 15, gli assentibili sono assoggettati alla specifica normativa di cui alla scheda normativa n. 6 dell'Allegato D1 alle presenti norme;
- f) il Fondo Rustico può essere costituito da appezzamenti separati pur iscrivibili nel perimetro delle isole di S. Erasmo e Vignole.
- g) le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Distanza da strade: nel rispetto del D. Leg. 30.04.1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" e relativo regolamento di esecuzione e attuazione e comunque non minore di ml 6;
  - Distanza da fabbricati: in aderenza e in caso contrario, ml 6 per superfici non finestrate e ml 10 per superfici di cui almeno una finestrata, ml 20 da stalle e/o concimaie
  - Distanza dai confini: ml 5 o distanze inferiori, comunque non inferiori alla metà della distanza dei fabbricati nei rispettivi casi, con il consenso notarile trascritto e registrato del confinante;
- h) non superiori a ml. 6,50. Tale altezza potrà essere superata per le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati esistenti con altezza superiore a ml 6,50.

La realizzazione di annessi rustici è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) nelle sottozone E2/S, E2 ed E3 è consentita la realizzazione di annessi rustici così come definiti dall'art. 2, lett. e) della L.R. 24/85,
- b) la realizzazione di annessi rustici costituisce miglioramento fondiario e pertanto deve essere conveniente

da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze, tecnicamente idonee a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire;

- c) con riferimento alla realtà agricola delle isole, le condizioni di cui al precedente punto b) possono essere soddisfatte con la realizzazione di nuovi manufatti con superficie lorda di pavimento massima di 250 mq per ettaro (2,5%) se la superficie totale del fondo è minore od uguale ad un ettaro, con superficie lorda di pavimento massima di 200 mq per ettaro (2%) se la superficie totale del fondo è maggiore di un ettaro. Tali indici sono validi per tutti gli annessi rustici ad eccezione di quanto previsto al successivo art. 39;
- d) qualora la superficie lorda di pavimento superi il suddetto limite, il progetto deve essere corredato da una relazione tecnico agronomica asseverata redatta da un professionista abilitato per superfici fino a 500 mq per ettaro, o dall'Ispettorato Agrario per valori superiori ai 500 mq per ettaro, che confermi la rispondenza del nuovo manufatto alle condizioni indicate al precedente punto b) . Ciò vale anche per gli annessi di cui al successivo art. 39.
- e) nel caso in cui per inderogabili esigenze di carattere tecnologico non sia possibile rispettare le tipologie edilizie tradizionali, si dovrà provvedere a mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive che fungano da barriere vegetali di mitigazione dell'impatto visivo;
- f) i nuovi annessi rustici devono essere costruiti o nel rispetto dei seguenti parametri:
- distanza da strade: nel rispetto del D. Leg. 30.04.1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" e relativo regolamento di esecuzione e attuazione e comunque non minore di ml 5; Distanza da fabbricati: in aderenza e in caso contrario, ml 6 per superfici non finestrate e ml 10 per superfici di cui almeno una finestrata, comunque ml 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
  - distanza dai confini: ml 5 o distanze inferiori, comunque non inferiori alla metà della distanza dei fabbricati nei rispettivi casi, con il consenso notarile trascritto e registrato del confinante; Hmax non superiore a ml. 4,50. Tale altezza potrà essere superata per le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati esistenti con altezza superiore a ml 4,50 nonché da impianti tecnologici (serbatoi, impianti di refrigerazione, conservazione trasformazione dei prodotti agroalimentari ecc.);
- g) le stalle, le porcilaie ad uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:
- ml 20 dalle abitazioni dell'azienda;
  - ml 10 dai confini di proprietà;
  - ml 50 da pozzi sorgenti e acquedotti ad uso potabile
  - ml 30 dalle abitazioni esterne all'azienda.
- h) tutte le nuove stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami, che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per le stalle o per l'allevamento di cui al precedente punto f).
- i) dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla DGRV 7949/89 in caso di annessi rustici per allevamenti intensivi.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 all'interno di ciascun appezzamento è consentita la realizzazione di un manufatto di 25 mq di superficie coperta massima e 3 m di altezza, realizzato in legno, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessario per il ricovero di piccoli animali o delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. <sup>9\*</sup>

### **Art. 39 Serre**

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra sono equiparate, al fine del rilascio della concessione edilizia, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici ma con limite di copertura del fondo rustico del 30%.

Le serre fisse non caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici ma con limite di copertura del fondo rustico del 60%.

Le serre di cui sopra dovranno rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di proprietà ml. 5, distanza da fabbricati abitativi ml. 10.

---

<sup>9</sup> \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole



Le percentuali di cui ai commi precedenti non sono cumulabili.

Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati ad orto e orto irriguo e vivaio, non sono soggette a concessione o autorizzazione edilizia. Per esse si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) siano realizzate esclusivamente con supporti lignei o in metallo con adeguati ancoraggi, senza fondazioni, a terra e teli in materiale plastico traslucido;
- b) si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unitamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali;
- c) non è ammessa alcuna loro utilizzazione, anche parziale, difforme da quanto previsto nel presente comma;
- d) devono distare almeno ml. 5 da strade e da confini di proprietà nonché ml 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- e) la loro posa in opera deve essere regolarmente autorizzata dagli organi preposti alla ambientale.

#### **Art. 40 Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole**

Per gli edifici esistenti nelle zone agricole, fermo restando quanto stabilito nel presente Titolo IV sono ammessi gli interventi:

- a) di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) di restauro e risanamento conservativo;
- c) di ristrutturazione edilizia;
- d) di demolizione e ricostruzione in loco di pari volume;
- e) di ampliamento, in ottemperanza alle presenti norme;
- f) di rinnovamento funzionale unicamente ove si presenti indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'edificio; fermo restando il divieto di introdurre funzioni non compatibili con la zona agricola, ovvero funzioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell'organismo stesso.

Per gli interventi su edifici con tipo di intervento codificato valgono le norme dei seguenti artt. dal 63 al 70.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso l'ampliamento fino ad un volume massimo compreso l'esistente, di mc 800. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando totalmente l'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua ma rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione all'uso rustico nella parte non contigua dovrà essere comprovata dall'IPA nei limiti e nelle forme di cui all'art.38 comma 4° delle presenti norme.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume nonché ampliamenti per adeguamento dei servizi igienici, sono sempre ammessi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, salvo diversa determinazione di cui al 2° comma del presente articolo.

E' ammesso il cambio d'uso a fini residenziali e sociali degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze di conduzione del fondo individuati nella Tav. B1. della presente V. PRG. L'ampliamento è assimilato alla costruzione ex-novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'art. 38 comma 4°.

E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in loco di pari volume, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Qualora l'edificio da demolire ricada nelle fasce di rispetto. La sua ricostruzione potrà avvenire in altro luogo del fondo al di fuori di tale fascia di rispetto.

Per gli interventi su edifici ad uso agrituristico si prescrive oltre a quanto previsto dalle norme di legge:

- a) Titolo: proprietà o altro diritto reale o anche personale compatibile con l'intervento da realizzare nonché

iscrizione allo specifico albo.

b) Volume massimo: le abitazioni possono essere ampliate fino a 1.200 mc. compreso l'esistente.

I volumi eccedenti i mc. 800 sono soggetti a vincolo ventennale di destinazione d'uso per soggiorno turistico temporaneo.

Per gli edifici esistenti e adibiti in uso, alla data di adozione della presente variante, ad esercizio pubblico (pubblici esercizi, ricettivi extra alberghieri e simili) od a usi pubblici ricreativi, sportivi o di uso sociale sono ammessi interventi di ampliamento dei locali ad uso pubblico e la costruzione, sistemazione, ampliamento di impianti a carattere ricreativo. Per le eventuali costruzioni si applicano le seguenti norme:

- a) Volume: ampliamento non superiore al 20% del volume ad uso pubblico esistente con un massimo di mc. 1.200 compreso l'esistente.
- b) Parcheggi pubblici: non inferiori al 5% della superficie del lotto e comunque nel rispetto dell'art. 5 punto 2. del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
- c) E' ammessa la copertura degli impianti a carattere ricreativo.

Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati anche mediante sanatoria ai sensi della L. 47/85, o per i quali non esisteva l'obbligo della licenza edilizia, con destinazione d'uso non compatibile con la destinazione di zona, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria esistente. In ogni caso dette attività vengono considerate ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altre che non risulti compatibile con le norme delle zone agricole, ritenendosi in modo esplicito tale divieto di natura urbanistica prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono intendersi concessi una - tantum.

Nei casi di edifici esistenti sui quali sia possibile effettuare interventi in applicazione di più di uno dei precedenti commi è data la facoltà al concessionario di optare per la normativa più favorevole. In ogni caso comunque gli effetti delle varie norme non sono sommabili.

#### **Art. 41 Destinazioni d'uso<sup>10\*</sup>**

Nelle zone agricole è ammessa unicamente la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione e coltivazione del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata.

Fanno parte delle attività dell'azienda agricola tutte quelle relative alla multifunzionalità in agricoltura previste dal D.L. 228 del 18/05/2001 e dal Programma di Sviluppo Regionale (PSR) Veneto in tema di "Creazione e sviluppo della diversificazione delle imprese agricole", quali ad esempio la trasformazione dei prodotti agricoli, le fattorie sociali, le fattorie didattiche, l'ospitalità agrituristica, il turismo rurale, la produzione di servizi ambientali.

Per i fabbricati realizzati ai sensi della L.R. 24/85 non è ammesso alcun cambiamento di destinazione d'uso fino a variazione dello strumento urbanistico.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante, quando non più funzionali alla ~~coltivazione~~ conduzione dell'azienda agricola, è ammessa unicamente la trasformazione in residenza con limiti di cui all'art. 4 della LR/85. Le altre trasformazioni sono consentite solo ed esclusivamente per quei fabbricati individuati nelle schede di cui all'Allegato D3 ove espressamente previsto dalla specifica scheda d'intervento.

#### **Art. 42 Registro fondiario di inedificabilità'**

Ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/85 sono istituiti i registri fondiari in cui vengono individuate le particelle catastali che non generano potenzialità edilizie per la realizzazione di case di abitazione e di annessi rustici.

10\* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

Le particelle catastali che non generano volumi edilizi per abitazioni in quanto vincolate ai sensi del presente articolo possono generarli per gli annessi e viceversa. In altri termini le potenzialità edilizie per case e annessi vanno tenute distinte e disgiunte.

Vengono così istituiti due registri fondiari distinti per le abitazioni e per gli annessi rustici.

I registri fondiari sono costituiti di due documenti:

- la mappa delle particelle non edificabili;
- il registro delle particelle non edificabili.

All'atto della richiesta di concessione edilizia dovranno essere allegati al progetto edilizio:

- a) una misurazione di tutti i volumi delle abitazioni e delle superfici di annessi rustici dell'azienda;
- b) un computo delle superfici rese inedificabili dal nuovo manufatto;
- c) un computo delle superfici rese inedificabili da tutti i manufatti afferenti all'azienda agricola già esistenti;
- d) l'elencazione delle particelle vincolate dalle abitazioni esistenti e/o di progetto e di quelle vincolate dagli annessi rustici e/o di progetto e della relativa superficie e qualità di coltura ed epoca di entrata in possesso dell'azienda;
- e) l'individuazione sulla carta catastale delle particelle di cui al punto precedente, distinguendo quelle vincolate da abitazioni, quelle vincolate per annessi rustici e quelle vincolate per entrambi i tipi di manufatti;
- f) per le particelle di cui il richiedente è entrato in possesso dopo il 1985 si di produrre una documentazione certa dell'assenza di un vincolo di inedificabilità gravante sulle stesse prima dell'atto di compravendita; qualora ciò non sia possibile esse saranno considerate inedificabili;
- g) in seguito alla realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale del registro fondiario per i fabbricati esistenti, le indicazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere fornite solo per i fabbricati di progetto e potranno essere omesse le indicazioni di cui al punto f).

Le superfici vincolate ai sensi del presente articolo pur non maturando nuove cubature edilizie possono essere edificate. Qualora si intenda realizzare un manufatto su una particella vincolata si dovrà però sottoporre a vincolo una nuova superficie pari, per estensione e qualità di coltura, a quella occupata dalla nuova casa o dal nuovo annesso.

#### **Art. 43 Spazi scoperti di pertinenza degli edifici in zona agricola**

Sono individuati nella tav. B.1 gli spazi scoperti di pertinenza esistenti degli edifici. Si intendono gli spazi in stretta relazione funzionale e/o morfologico-insediativa con gli edifici che vi insistono, indipendentemente dalle destinazioni d'uso di questi ultimi.

Per interventi che comportano modifiche dell'assetto dell'area di pertinenza così come individuate, ovvero per interventi di modifica delle recinzioni esistenti, valgono le prescrizioni contenute nel seguente art. 71.

Analogamente per le nuove edificazioni o per interventi su manufatti esistenti che determinano nuove aree di pertinenza, ovvero recinzioni valgono le prescrizioni contenute nel seguente art. 71.

## **TITOLO VI Aree per Servizi**

### **Art. 45 Aree per attrezzature, spazi pubblici e di uso pubblico di Quartiere**

Sono individuate nella Tav. B0 con apposita simbologia. I nuovi interventi saranno realizzati secondo quanto disposto dai commi 3.1.1 e 3.1.2 delle NTGA.

Per le specifiche destinazioni d'uso attribuite dalla Tav. B0 a ciascuna area vale quanto disposto dall'art. 8 (8.5, 8.6) delle NTGA.

Per le nuove realizzazioni assoggettate a Progetto Unitario gli interventi sono subordinati a quanto previsto dalle apposite Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme e nel rispetto della normativa di cui all'art. 103.

### **Art. 46 Aree per l'istruzione**

Sono aree destinate ad asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

Eventuali nuove costruzioni non devono superare i due piani di altezza, il Cf non deve superare il 60%, gli spazi scoperti devono essere sistemati a verde e/o con attrezzature a gioco o per la pratica sportiva, nonché con dotazione di parcheggi nella misura minima di 0,3 mq/mq di Sp. Gli spazi a verde vanno piantumati con specie arboree e/o arbustive, autoctone o naturalizzate.

### **Art. 47 Attrezzature di interesse comune**

Sono destinate a: Centri Civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (art. 8 delle NTGA categoria F), a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, strutture per l'assistenza degli anziani.

La presente V. PRG, nel confermare il P.P. vigente di cui all'art.100 delle presenti norme, recepisce le indicazioni di vincolo ivi previste per le attrezzature di cui al comma precedente.

Eventuali nuove costruzioni non devono superare i due piani di altezza, l'Ut, non superiore a 0,3 mq/mq, Dc minima 5 m, Df minima 10 m.

Gli spazi a verde vanno piantumati con specie arboree e/o arbustive, tradizionali, autoctone o naturalizzate. La dotazione di parcheggi deve avvenire nella misura minima di 0,3 mq/mq di Sp.

### **Art. 48 Verde attrezzato - Parchi e giardini pubblici <sup>11\*</sup>**

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

~~Nella zona C2 R/S di cui alla Tav. B0 viene individuata anche un'area a verde attrezzato in contiguità della scuola dell'obbligo esistente al fine della maggior integrazione con l'attrezzatura esistente.~~

~~L'intervento potrà attuarsi comunque, sia attraverso esproprio che utilizzando la particolare procedura prevista per l'area C2 R/S di cui al precedente art. 30.~~

Tali aree possono essere sistemate con verde alberato, prati, specchi d'acqua percorsi interni esclusivamente pedonali, sistemazione di giochi per i bambini ed altre strutture minime per la fruizione pubblica.

Nelle sistemazioni a verde sono ammesse come nuovi impianti le specie arboree autoctone e tradizionali, ed anche specie ornamentali non in distonia con l'ambiente.

Possono essere realizzati manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del verde, per i quali valgono i seguenti indici:

---

11 \* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

- Hmax m 4
- Ut. 0,004 mq/mq.

#### **Art. 49 Aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport**

Sono destinate al gioco e allo sport ed alle attività ad esso complementari, le aree individuate nella Tav. B0, con apposita simbologia.

La V. PRG individua un'area di espansione degli impianti esistenti in diretta contiguità con gli stessi.

I nuovi impianti possono essere realizzati, ai sensi dell'art. 1.4.1, dall'Ente Pubblico e/o da operatori privati.

La definizione del tipo di impianto è assoggettata all'approvazione di atto amministrativo da parte del Comune.

E' consentita la realizzazione solo di strutture sportive scoperte.

Sono consentite coperture stagionali degli impianti con strutture amovibili.

E' consentita la costruzione di edifici funzionali alla fruizione delle attrezzature (depositi, spogliatoi, sale riunione, ecc.) con i seguenti parametri edificatori:

- Uf. massimo 0,03
- Hmax 3,50 m.

E' consentito procedere alla copertura fissa di impianti esistenti all'aperto con H max di m 9 e la dotazione di strutture di servizio agli stessi, fino ad un massimo di mq 400 coperti e con altezza massima di m 3,50. Tali servizi possono essere realizzati anche sul confine del lotto di pertinenza.

Qualsiasi intervento di nuova realizzazione, o di copertura degli impianti esistenti deve prevedere la realizzazione di parcheggi a raso nella misura dello 0,1% della superficie complessiva dall'area.

#### **Art. 50 Impianti per le attività remiere e gli sport acquei**

La V. PRG individua nella Tav. B0 una specifica area, in parte già utilizzata allo scopo, per le attività remiere e gli sport acquei in genere.

E' consentita l'edificazione di una struttura coperta per il ricovero delle imbarcazioni, nonché di strutture funzionali all'esercizio della pratica sportiva (spogliatoi, sede sociale e di servizio associativo, ricovero attrezzi, attrezzature per lo smaltimento dei residui di lavorazione).

Le aree di pertinenza non utilizzate all'uso del cantiere o come spazi di ricovero all'aperto di imbarcazioni, devono essere sistemate a verde con piantumazione di specie alberate o arbustive autoctone e/o naturalizzate.

Gli interventi sono subordinati a quanto previsto dal P.U. n. 3 di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme. Qualora l'intervento venga realizzato esclusivamente in area pubblica e conformemente a quanto previsto dalle Schede può essere attuato con intervento diretto.

#### **Art. 51 Parcheggi**

La presente V. PRG individua nella Tav. B0 nuovi parcheggi pubblici localizzati presso le attrezzature di maggior interesse pubblico per il traffico locale cui sono esclusivamente destinati.

Per i parcheggi pubblici che la Tav. B1 di piano comprende all'interno di Progetti Unitari, valgono le norme di cui alle relative Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme.

Possono essere realizzati anche con intervento diretto, qualora siano localizzati in area pubblica e conformemente a quanto previsto dalle rispettive Schede.

Per le nuove costruzioni, nelle aree accessibili con autoveicoli, è fatto d'obbligo del reperimento di parcheggio privato esclusivamente per un posto macchina per ciascuna unità immobiliare, in applicazione di quanto consentito dall'art. 9.1.5 delle NTGA, in ragione della circolazione consentita ai soli residenti come prescritto dall'art. 93 comma 5° e quindi del limitato traffico dell'isola.

## **TITOLO VII Zone per attrezzature a scala urbana e territoriale**

### **Art. 52 Verde urbano - Parchi territoriali**

Sono individuate nella Tav. B0 le aree con destinazione Verde Urbano.

Le aree a Verde urbano di cui al 1° comma del presente articolo, inserite in Progetti Unitari così come individuati nella Tav. B1 sono assoggettate alla redazione di progetto unitario secondo le prescrizioni indicate nelle apposite Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme ai sensi del seguente art. 103.

Per gli edifici esistenti all'interno della zona a verde urbano attrezzato prima dell'approvazione del Progetto Unitario ai sensi del precedente 2° comma, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione della presente variante è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo e per gli edifici per i quali il piano non prevede la demolizione, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Per gli edifici con intervento codificato ai sensi dei successivi articoli dal n. 63 al 70, valgono le norme in essi contenute e a quelle delle Schede di cui all'allegato D3.

Ad avvenuta attuazione dei Progetti Unitari, per gli edifici di cui sopra sono consentiti, oltre agli interventi già citati, anche gli ampliamenti previsti dalle norme di legge, in corpo adiacente o separato, da realizzare secondo le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica.<sup>12\*</sup>

Qualora l'intervento venga realizzato esclusivamente in area pubblica e conformemente a quanto previsto dalle Schede, può essere attuato con intervento diretto.

Gli interventi nelle zone individuate a Verde urbano-Parchi territoriali sono volti alla riqualificazione ambientale, la conservazione e realizzazione di spazi verdi ed alberati con impianto ed uso di specie arboree ed arbustive autoctone tradizionali e naturalizzate (con esclusione delle infestanti) nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi tipici delle isole lagunari e degli elementi arborei puntiformi di particolare pregio.

E' consentita la bonifica ambientale. Devono essere in ogni caso tutelati gli specchi d'acqua dolce, le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti e in genere le presenze floristiche e faunistiche. Sono in particolare vietati:

- a) il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico;
- b) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofila presenti, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora e formazioni organogene;
- c) qualsiasi danneggiamento ai siti ospitanti esemplari faunistici rilevanti, quali le garzaie, i luoghi
- d) di nidificazione e riproduzione della fauna, i luoghi di svernamento della fauna acquatica formazioni organogene (vedi allegato A alla Relazione di piano) e simili;
- e) l'introduzione di esemplari di specie floristiche selvatiche non autoctone.

Il progetto deve essere accompagnato da un rilievo dello stato di fatto in opportuna scala (con particolari alla scala 1:100) con evidenziazione e descrizione di tutti gli elementi di cui al comma precedente.

Nelle zone a verde urbano sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione delle zone e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ovvero piccole costruzioni di servizio di volume complessivo non superiore a 0,01 mc/mq di altezza non superiore a ml. 4,00 strettamente attinenti alle funzioni di integrazioni e di manutenzione del parco.

Eventuali costruzioni preesistenti nell'ambito delle aree a verde urbano, qualora rappresentino interesse

12\* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

monumentale o funzionale, dovranno essere adibite esclusivamente ad attività integrative agli usi predetti.

#### **Art. 53 Verde urbano dei forti <sup>13\*</sup>**

Il verde pubblico urbano dei forti, così come individuate nella Tav. B0, è destinato alla creazione di parco attrezzato da attuarsi attraverso il recupero e il riuso delle strutture costituenti il complesso fortificato, le zone alberate, i canali dei forti e le aree libere circostanti.

Le attività ammesse, mirate alla fruizione pubblica delle strutture storiche di rilevante valore ambientale, saranno quelle ricreative, culturali, sociali, botaniche, e in genere quelle relative al tempo libero.

Potranno trovare spazio sedi associative, sale riunioni, spazi espositivi, museali e ~~limitate~~ strutture di servizio e di ristoro ~~a supporto di tali attività~~.

Gli spazi da adibire a tali usi dovranno essere realizzati prioritariamente attraverso il restauro ed il risanamento delle strutture esistenti. Eventuali nuovi manufatti sono disciplinati dalle apposite Schede di cui al successivo 5° comma del presente articolo.

Nel perimetro del Forte di S.Erasmo è prevista la realizzazione di un manufatto destinato ad ospitare, oltre alle funzioni sopra richiamate, anche tutte le attività finalizzate alla promozione della cultura dei prodotti dell'isola, comprese le attività di lavorazione e vendita dei prodotti locali. E' ammessa anche l'installazione di strutture temporanee necessarie per la gestione di eventi e manifestazioni coerenti con le finalità sopra richiamate.

Il dimensionamento e le caratteristiche dei manufatti saranno definite con il progetto da sottoporre all'approvazione degli organi competenti, come intervento di interesse pubblico.

Le aree a Verde dei forti di cui al 1° comma del presente articolo, inserite in Progetti Unitari così come individuati nella Tav. B1 sono assoggettate alla redazione di progetto unitario secondo le prescrizioni indicate nelle apposite Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme e ai sensi del successivo art. 103.

Per gli edifici esistenti all'interno della zona a verde urbano attrezzato prima dell'approvazione del progetto unitario ai sensi del precedente 5° comma, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella progettazione di nuovi interventi e nella successiva gestione del verde si dovrà tendere a dare la massima riconoscibilità alle identità delle strutture (terziarie e altro), limitando la tutela della vegetazione arbustiva e arborea alle sole singolarità di maggior pregio naturalistico e paesaggistico.

#### **Art. 54 Darsene**

Sono individuate nella Tav. B0 le Darsene per l'attracco, l'approdo, la sosta di imbarcazioni, sia per le esigenze dei natanti dei cittadini locali sia per garantire l'accessibilità di tipo turistico, escursionistico e diportistico delle diverse tipologie di imbarcazioni.

Gli specchi acquei, le banchine pertinenti con destinazione a Darsena di cui al 1° comma del presente articolo, inserite in Progetti Unitari così come individuati nella Tav. B1 sono assoggettate alla redazione di progetto unitario secondo le prescrizioni indicate nelle apposite Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme e ai sensi del successivo art. 103.

La realizzazione delle Darsene deve essere preventivamente autorizzata dal Magistrato alle Acque, qualora dallo stesso non vengano direttamente realizzate.

Negli spazi acquei ricadenti nel presente articolo sono consentiti l'installazione di paline, pontiletti, bricole, altre infrastrutture per l'ormeggio, come cavane coperte, secondo le caratterizzazioni e materiali tipici

13\* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole



dell'ambiente lagunare o con esse compatibili, salvo diverse specifiche determinazioni.

Sono consentiti interventi di scavo dei fondali con possibile riutilizzo dei materiali di scavo per la realizzazione di argini, banchine e terrapieni funzionali alla darsena stessa.

Possono essere realizzati pontili, scali e scivoli, nonché impianti tecnologici per l'alaggio delle imbarcazioni con esclusione dei sistemi a carro ponte.

Sulle banchine possono essere realizzati impianti per la distribuzione di carburanti.

#### **Art. 55     Attrezzature ed impianti di servizio alle darsene**

Costituiscono le aree di pertinenza delle Darsene di cui al precedente articolo n. 54.

Tali aree sono inserite nei medesimi Progetti Unitari di cui al 2° comma del precedente articolo n. 54. Sono assoggettate alla redazione di progetto secondo le prescrizioni indicate nelle apposite Schede di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme e ai sensi del successivo art. 103.

Nelle aree per attrezzature ed impianti di servizio alle darsene possono essere realizzate, oltre eventualmente le strutture di cui ai commi 6 e 7 del precedente articolo 54, anche strutture coperte per il rimessaggio e la manutenzione di imbarcazioni, strutture di supporto connesse a tali funzioni quali magazzini, sedi associative, circoli sportivi, bar, ristoranti, strutture espositive, piccoli strutture per il gioco e lo sport. I parametri di edificabilità sono definiti dalle Schede di cui al 2° comma del presente articolo.

Le aree di cui al primo comma dovranno essere inoltre convenientemente sistemate a verde, a verde alberato secondo le indicazioni delle Schede di cui al 2° comma del presente articolo.

#### **Art. 56     Corridoi verdi**

Sono individuati nella Tav. B0, corridoi verdi ove realizzare itinerari ambientali, percorsi pedonali e/o ciclabili di connessione tra la viabilità pubblica ed aree di particolare pregio ambientale. Sono, in genere, argini o bordi lungo canali, privati e pubblici, di alimentazione delle peschiere, di residui canali di vecchie peschiere. Sono aree di particolare pregio ambientale che vanno valorizzate con progetti di manutenzione e restauro ambientale da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale o da enti preposti ad interventi di tale natura o da soggetti privati ai sensi dell'art. 3 delle NTGA.

Nel caso di interventi di manutenzione e ripristino dei canali pubblici di cui all'art. 87 delle presenti norme, il progetto deve riguardare anche la sistemazione degli argini di proprietà pubblica secondo le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

Nel caso di manutenzione e ripristino dei canali privati gli interventi non devono alterare l'assetto degli argini.

L'attuazione della presente V. PRG può avvenire o attraverso predisposizione di "Progetti edilizi" a cura di Amministrazioni competenti con dichiarazione di pubblica utilità ed esproprio delle aree, o con "Accordi di gestione" con i proprietari delle aree che definiscono, con convenzione da sottoscrivere tra le parti, l'uso pubblico delle aree, la realizzazione degli interventi progettati a carico dell'Amministrazione Comunale e la gestione manutentoria a carico del privato proprietario dietro corresponsione di contributo da definirsi nelle convenzione stessa, ovvero con messa a disposizione delle aree per uso pubblico a seguito di corresponsione di contributi della Comunità Europea ai sensi degli specifici Regolamenti per gli imprenditori agricoli.

Nei Corridoi verdi sono previsti percorsi pedonali o ciclabili che non comportano impermeabilizzazione dei suoli, la predisposizione di aree per la sosta e il riposo dotate di panchine realizzate in legno, strutture per l'osservazione della flora e la fauna sia lungo gli argini sia con pontiletti sui canali.

I Corridoi verdi devono essere sistemati a verde con impianto ed utilizzazione di specie arboree ed arbustive

autoctone, tradizionali o naturalizzate con esclusione di quelle infestanti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Devono essere mantenute e incentivate la piantumazione di specie quali tamerici e olmi che già caratterizzano tali spazi. E' comunque ammesso l'uso agricolo a condizione che, in caso di attuazione di quanto previsto, sia garantita la percorribilità del tracciato pedonale.

Valgono comunque le prescrizioni di cui al comma 6° punti a), b), c), d) del precedente art. 52 delle presenti norme.

#### **Art. 57 Cavane**

La Tav. B0 della presente V. PRG con apposito simbolo, individua un'area per l'insediamento delle cavane. Sono strutture tipiche lagunari, in genere coperte sull'acqua, per l'attracco e il ricovero di imbarcazioni.

Possono essere realizzate cavane in altri siti rispetto a quelli indicati nelle planimetrie, ove ne sia accertata la preesistenza storica.

E' consentita inoltre la realizzazione di cavane nelle Darsene di cui all'art. 54 delle presenti norme. Nell'ambito dei P.U. di cui all'art. 103 possono essere realizzate cavane anche di tipologia diverse da quella indicata al seguente comma 4, ma comunque rispondenti a quanto definito dalle apposite Schede di cui agli allegati alle presenti norme.

Le Cavane devono essere costruite secondo la tipologia tradizionale lagunare, in legno, con possibile fondazione in muratura fino ad altezza massima sul medio mare di m. 0,40 ovvero in muratura quando trattasi di ricostruzione di preesistenti Cavane di cui è rinvenibile documentazione storica o individuabile il sedime di impianto storico, o qualora vengano inserite in un contesto architettonico di cui la Cavana stessa costituisce parte integrante.

Devono essere realizzate con il tetto a due falde, non devono contenere più di due imbarcazioni per ciascuna unità, con altezza massima del colmo del tetto di m. 3,80 sul medio mare, copertura in legno o in cannucciato, ovvero in tegole per quelle realizzate in muratura.

Possono essere realizzate cavane di tipologia diversa qualora l'impatto ambientale e/o visivo delle strutture realizzabili ai sensi del precedente 4° comma sia negativo od occlusivo. In questo caso possono essere realizzate cavane come sola copertura-ricovero delle imbarcazioni con altezza non superiore a m 1,50 sul medio mare e con uso materiali tradizionali.

## **TITOLO VIII Zone F**

### **Art. 58 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

Sono individuate nella Tav. B0 e comprendono impianti speciali (cimitero), impianti di interesse comune a scala territoriale (attrezzature per la raccolta e lo smistamento dei prodotti, attrezzature ed impianti di interesse generale), zone per il tempo libero (attrezzature per la nautica da diporto).

### **Art. 59 Cimitero**

Per il cimitero esistente, che viene confermato dalla presente V. PRG.

All'interno dell'area cimiteriale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti nonché la realizzazione di nuovi manufatti strettamente connessi alla specifica funzione cimiteriale e i relativi manufatti di servizio.

Negli spazi scoperti vanno organizzati percorsi pedonali senza che ciò comporti impermeabilizzazione del suolo e sistemate le aree libere a verde con eventuale piantumazione arboree e arbustive tipiche degli ambiti cimiteriali.

La fascia di rispetto cimiteriale è definita per un'ampiezza di m. 200 dall'area cimiteriale. Fatte salve le eventuali riduzioni regolarmente decretate.

Entro la fascia di rispetto non sono consentite costruzioni con l'eccezione di chioschi amovibili per la vendita dei fiori. Le dimensioni massime di tali manufatti, nel numero massimo di due, sono di m. 4x4 e Hmax m. 3,5

Per i manufatti eventualmente esistenti in tale fascia è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art. 60 Attrezzatura per la raccolta e lo smistamento dei prodotti**

L'area è destinata ad utilizzazione come spazio a servizio dell'attività agricola.

L'area è inserita nella Scheda normativa n. 3 così come individuato nella Tav. B1 ed è assoggettata alla redazione di Strumento Urbanistico Attuativo secondo le prescrizioni indicate nelle apposite Schede di cui all'allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

L'intervento è disciplinato dall'art. 3.1.1 delle NTGA e pertanto può attuarsi sia in regime pubblico che privato.

### **Art. 61 Attrezzature per la nautica da diporto**

La Tav. B0 individua l'area dell'ex Idroscalo. La Tav. B1 assoggetta tale area a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

L'area è proprietà del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Difesa per cui si recepisce all'interno della presente V. PRG per le isole di S. Erasmo e Vignole, l'art. 7 della V. PRG vigente per le isole della Certosa e delle Vignole che di seguito viene riportato con le modifiche conseguenti alle nuove norme di legge introdotte:

- (1) Le destinazioni d'uso individuate dalla variante e interessanti aree del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Difesa, hanno valore indicativo rimanendo le stesse vincolati agli usi militari attuali.
- (2) Le destinazioni d'uso previste assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione delle attività militari con conseguente trasferimento delle aree ad altri soggetti pubblici o privati.
- (3) Qualora dopo l'eventuale dismissione degli "usi militari" le aree e gli immobili fossero utilizzati da enti ed amministrazioni pubbliche per lo svolgimento di funzioni strettamente inerenti alla finalità dell'Ente o Amministrazione, l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico sarà subordinata, d'intesa con l'Ente o Amministrazione interessata, alla individuazione di una sede alternativa idonea allo

svolgimento della funzione suddetta.

Gli interventi, nel caso di dismissione da parte dello Stato del compendio in oggetto, sono subordinati alla redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Indirizzi per la redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo:

- zona territoriale omogenea F;
- le destinazioni previste sono: attrezzature per la nautica da diporto, comprensive dell'utilizzazione dello specchio acqueo per la sosta, l'attracco di imbarcazioni, nonché degli impianti connessi (scali, gru per l'alaggio e il varo, scivoli) e delle attrezzature per la manutenzione e la riparazione delle imbarcazioni. Inoltre sono consentiti usi ricettivi e servizi annessi e connessi. Lo S.U.A. potrà ridefinire una nuova organizzazione planimetrica del sito con diversa collocazione degli attuali edifici nell'ambito dei volumi esistenti da posizionarsi nelle zone a nord e ovest dell'attuale compendio militare, liberando da manufatti il fronte laguna fino al bordo dell'idroscalo;
- gli spazi scoperti vanno adeguatamente sistemati a verde, con piantumazione di specie alberate o arbustive autoctone o naturalizzate;
- gli edifici sul fronte bocca di porto del Lido vanno mascherati con doppio filare di alberi di alto fusto, e sistema di siepi. Lungo il bordo della laguna dovrà essere previsto un percorso pedonale pubblico;
- possono essere realizzate strutture per il gioco e lo sport all'aperto nella misura dell' Ut pari a 0,02 mq/mq.

#### **Art. 62     Attrezzature ed impianti di interesse generale**

Trattasi di un area, definita Isola Ecologica, per il temporaneo ricovero di materiali riciclabili e/o ingombranti da trasferire per i quali il conferimento non avviene quotidianamente con la normale attività di smaltimento dei rifiuti, ma attraverso operazioni che possono prevedere il ricovero temporaneo e il successivo trasferimento "a pieno carico" e/o con mezzi speciali.

L'area è inserita nella Scheda normativa n. 7 così come individuato nella Tav. B1 ed è assoggettata alla redazione di Strumento Urbanistico Attuativo secondo le prescrizioni indicate nelle apposite schede di cui all'allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

L'intervento è disciplinato dall'art. 3.1.1 delle NTGA e pertanto può attuarsi sia in regime pubblico che privato.

L'area può essere eccezionalmente utilizzata per il deposito di materiali particolarmente ingombranti necessari per opere di urbanizzazione e/o interventi connessi con la salvaguardia dell'isola.

## **TITOLO IX Beni Ambientali**

### **Art. 63 Edifici di pregio monumentale e di interesse storico-testimoniale con tipo di intervento codificato**

Sono gli edifici, indicati nella Tav. B1, vincolati e non dalla Legge n. 1089/39, di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale o che per caratteristiche tipologiche e costruttive rappresentano elementi significativi dell'ambiente e della storia del paesaggio, ovvero il cui sedime è rilevabile nella cartografia storica antica; per tali edifici la presente V. PRG si propone la finalità della loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale, ovvero il mantenimento dell'impianto morfologico consolidato.

L'intervento è diretto tramite autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto del tipo di intervento individuato nelle specifiche Schede di cui all'Allegato n. D3 alle N.T.S.A. e con le prescrizioni di carattere generale di cui ai successivi articoli del presente Titolo; il cambio d'uso è ammesso tra le destinazioni compatibili ai sensi del successivo comma 3° del presente articolo.

Gli usi ammessi per tali edifici, sono quelli definiti per le singole zone territoriali omogenee in cui sono localizzati, con l'eccezione dei manufatti di cui al seguente comma 4°.

Per le costruzioni di cui al comma 1° del presente articolo, compresi nella zona territoriale omogenea "E", sono ammessi gli usi definiti compatibili dalla Legge Regionale 05.03.1985 n. 24.

Per gli edifici compresi nella zona territoriale omogenea "A" valgono le prescrizioni contenute nel Titolo II delle presenti N. T. A.

Oltre agli interventi individuati nelle Schede dell'Allegato D3 sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti, ove previsti dalle norme di zona o da norme di legge, in corpo adiacente o separato, secondo le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica \*<sup>14</sup>

Le prescrizioni di cui ai successivi artt. dal 64 al 70 prevalgono sulle norme di zona, per quanto riguarda gli interventi edilizi, fermo restando, per la zona "E", in cui ricadono gli edifici, tutte le altre prescrizioni relative del Titolo V° ; le altezze dei vani abitabili possono altresì essere ridotte a ml. 2,20 per i piani terra e per i piani superiori, così come il rapporto tra la superficie aeroilluminante e la superficie di pavimento può essere inferiore ad 1/8, esclusivamente al fine di rispettare le caratteristiche architettoniche e strutturali originarie degli edifici di cui al presente articolo.

Le prescrizioni di cui all'art 23 dal comma 2° al comma 6° valgono anche per gli edifici di cui al 1° comma del presente articolo salvo diverse determinazioni contenute nelle Schede dell'allegato D3.

Per gli interventi di cui ai successivi articoli del presente Titolo IX, la quota di pavimento sul piano di campagna è di m 0,40 salvo che per quelli di cui ai successivi art. 65, 66, 67 per i quali è consentito il mantenimento della quota esistente.

Per gli edifici classificati come Bene di valore storico-culturale, ex militari, religiosi, individuati nell'allegato D3 alle N.T.S.A. presenti in area agricola sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite dalle relative schede di riferimento.

### **Art. 64 Modalità di presentazione dei progetti**

Tutte le domande di intervento edilizio, relative alle costruzioni e complessi edilizi con "intervento codificato", fatta eccezione per le domande di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere corredate dai seguenti elaborati:

1) rilievo quotato dello stato di fatto, nella scala 1:50 per la categoria del restauro degli edifici di cui al

<sup>14</sup> Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

- successivo art. 65 e 1:100 nelle altre categorie; con piante, prospetti, sezioni in numero sufficiente per l'esatta individuazione dell'edificio e delle sue caratteristiche tipologiche;
- 2) rilievo del verde e degli scoperti di pertinenza, con indicazione delle essenze vegetali, e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.), nonché degli elementi tradizionali quali fosse, vasche, peschiere, ecc.;
  - 3) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
  - 4) documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili di valore storico -artistico;
  - 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi, nonché degli spazi scoperti di pertinenza;
  - 6) rilievo stratigrafico storico-morfologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, nella scala 1:50, per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 65, con indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo e epoca della loro lavorazione;
  - 7) rilievi e descrizione delle strutture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, contorni in pietra, pavimenti, resti di intonaci originari, cornici di gronda ecc.);
  - 8) progetto definitivo, con piante, prospetti, sezioni, con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere, in scala 1:50 per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 65, 1:100 per le altre categorie;
  - 9) descrizione delle strutture interne ed esterne previste dal progetto, come al precedente punto 7) del presente articolo;
  - 10) relazione con indicazione delle operazioni che si intendono proporre per il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, la destinazione d'uso ai vari piani.

#### **Art. 65 Edifici con intervento tipo 1 (restauro)**

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

Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale.

Si precisa inoltre che per:

- a) consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
- b) rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti, lignei, ecc.);
- c) ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghe agli originali.

#### **Art. 66 Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)**

Si applica a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche-costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione del territorio, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico.

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

Oltre a quanto ammesso dal "Restauro edilizio", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto di quanto previsto al precedente 2° comma.

Qualora gli edifici di cui al comma 1° siano insediati in zone particolarmente depresse dal punto di vista altimetrico è consentito l'innalzamento del pavimento del piano terra fino alla quota di 40 cm, a condizione che l'altezza utile del piano terra non sia inferiore a m 2.20.

Nel caso l'altezza utile del piano terra risultasse inferiore alla quota di m 2,20, previa adeguata documentazione e verifica tecnica, potrà essere consentito l'innalzamento, fino alla quota richiesta di m 2,20 dal pavimento, del solaio del primo piano. Qualora l'innalzamento del primo solaio comporti la riduzione dell'altezza utile dei piani superiori, questa potrà essere raggiunta con l'utilizzo del volume nel sottotetto ovvero con innalzamento della quota di gronda pari a quella di innalzamento del piano terra senza che ciò comporti aumento del numero dei piani.

Qualora l'intervento riguardi una singola Unità Immobiliare all'interno di una Unità costituente un unico complesso edilizio, l'intervento deve essere organico per tutta l'Unità Edilizia con adeguamento ove ciò non comporti modifiche dell'assetto e delle proporzioni degli edifici di particolare interesse architettonico delle quote di imposta dei solai, della linea di gronda, dell'allineamento delle forometrie.

#### **Art. 67 Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale)**

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

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

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

Sono consentiti gli interventi di cui ai commi 4° e 5° del precedente art. 66 e comunque sempre nel rispetto del comma 6° del precedente articolo.

#### **Art. 68 Edifici con intervento tipo 4 (Ampliamento)**

Si applica a quegli edifici definiti ai precedenti articoli 66 e 67 per i quali è consentito l'ampliamento volumetrico, purché sia assicurata coerenza morfologica e architettonica con l'organismo preesistente secondo le prescrizioni definite dalle apposite schede dell'allegato D 3 che fanno parte integrante delle presenti normative.

L'ampliamento costituisce un intervento volto ad incrementare la superficie lorda di pavimento e/o il volume dell'edificio con un nuovo organismo edilizio costruito in contiguità con il precedente con garanzia della conservazione degli elementi architettonici originali dell'edificio preesistente.

**Art. 68 bis Edifici con intervento tipo 5 (Ampliamento con cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico contiguo)**

Si applica a quegli annessi rustici contigui all'edificio residenziale per i quali è consentita l'utilizzazione ai fini residenziali ai sensi dell'art. 40 comma 2° delle presenti norme.

Sono consentiti tutti gli interventi di cui ai commi 2, 3, 4 del precedente art. 67.

**Art. 69 Edifici con intervento tipo 6 (Ampliamento con sopraalzo)**

Si applica a quegli edifici che, su sedime storico, ma senza caratteristiche di particolare pregio dal punto di vista architettonico, originariamente di dimensioni ridotte, hanno in epoca più meno recente provveduto al loro ampliamento attraverso l'accostamento all'edificio storico di nuovi volumi ad un solo piano, a volte di scarsa consistenza edilizia e con caratteristiche di vere e proprie sopraelevazioni.

In questi casi l'ampliamento con sopraalzo del corpo di fabbrica esistente senza modificazione del sedime, è consentito sia per l'adeguamento volumetrico delle abitazioni che per una ricomposizione dei volumi in coerenza con la tipologia "seriale" per unità accostate.

In ogni caso gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni definite dalle apposite Schede dell'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti normative.

**Art. 70 Edifici con intervento di tipo 7 (Ampliamento con demolizione e ricostruzione)**

Si applica a quegli edifici che non hanno caratteristiche di pregio dal punto di vista architettonico e tuttavia mantengono una giacitura del sedime storica.

Per tali edifici sono consentiti interventi volti all'ampliamento degli edifici esistenti anche con una consistenza edificatoria inadeguata ai fini dell'abitabilità, con interventi volti a rimuovere in tutto o in parte, organismi edilizi esistenti e sostituirli con altri di consistenza più adeguata posti nel medesimo lotto di pertinenza.

In ogni caso gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni definite dalle apposite Schede di cui all'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti normative.

**Art. 71 Spazi scoperti di pertinenza degli edifici**

Gli spazi di pertinenza di tutti gli edifici dell'isola devono attenersi alle norme stabilite nel presente articolo ai successivi commi con riferimento sia alle singole tipologie di classificazione, che agli ambiti di tutela paesaggistica nei quali ricadono, che alle specifiche prescrizioni dell'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti norme.

Tali norme si applicano per tutti gli edifici di nuovo impianto nonché per quelli che presentano progetti di trasformazione di tali pertinenze o delle recinzioni.

In caso di richiesta di nuove recinzioni o di ristrutturazione delle esistenti, analogamente valgono tali norme.

**a) pertinenze delle residenze agricole:** si intendono tutte le pertinenze di edifici, anche non storici, che, prive di delimitazioni artificiali, mantengono caratteristiche di forte integrazione al paesaggio agrario circostante.

Sulla strada delle Motte sia gli edifici rurali isolati che i nuclei possono essere dei punti di riferimento nel territorio (una 'cadenza' del paesaggio agrario prevalentemente orticolo e piatto e con pochi elementi verticali) luoghi di concentrazione delle relazioni visive e funzionali, valorizzando il sistema delle relazioni "canali navigabili pubblici e approdi - strada pubblica e accessi privati o corridoi verdi - edifici e



spazi di pertinenza” (tipologia di insediamento riconoscibile fin dal 1500 nella sequenza cavana - casone - edificio). A tal fine, gli spazi di pertinenza degli edifici storici (con tipo di intervento codificato), e quelli di più recente formazione all’interno dei nuclei rurali, dove anche i nuovi edifici proprio nelle vicinanze degli edifici storici si sono insediati, devono uniformarsi agli stessi principi e potersi integrare.

In tutte le aree di pertinenza delle residenze agricole sono consentite alberature ad impianto regolare (frutteti), a gruppi, o anche isolate, che svolgono le funzioni di volta in volta di mediazione (tra volume costruito e spazio aperto orizzontale coltivato), di segnalazione visiva (per esempio dei percorsi di attraversamento in senso nord-sud dell’isola, spesso sugli argini e attestati sulla strada delle Motte, o degli edifici e nuclei rurali stessi), di schermatura degli edifici di nuova costruzione spesso di impatto volumetrico eccessivo rispetto al loro contesto ambientale.

Le specie arboree dovranno essere quelle tipiche del paesaggio agrario di questo contesto ambientale.

Le superfici di calpestio intorno agli edifici dovranno essere in materiale permeabile o semipermeabile e preferibilmente a prato. Sono consentiti superfici semipermeabili per le piazzole di sosta e i percorsi di accesso per i mezzi meccanici agricoli e i veicoli.

Non sono consentite frammentazioni se non con recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del paesaggio agrario, degli spazi di pertinenza del nucleo e da sottoporre a verifica.

Non sono consentite piantumazioni disposte a filare.

Le altre recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del paesaggio agrario, potranno accompagnarsi con reti metalliche purché di altezza non superiore a m. 1,50 e sostenute da paletti in ferro o legno senza cordolo in cemento.

Non sono consentite recinzioni in cemento o ferro.

E’ consentita la piantumazione di alberature lungo i canali con specie tradizionali dell’ambiente lagunare quali tamerici e ontani.

Tutti gli interventi sugli spazi aperti devono salvaguardare la massima integrazione di queste aree edificate con il paesaggio agrario.

**b) orto - giardino:** si intendono quelle pertinenze di edifici, anche di tipologia non rurale ed in aree più densamente abitate, anche in lotti di dimensioni ridotte, che mantengono l’uso orticolo in prossimità dell’abitazione, ovvero pertinenze di nuovi edifici che intendono assumere tali caratteristiche.

Dovranno avere caratteri di integrazione e permeabilità al paesaggio agrario ed alberature tipiche di quel paesaggio, a gruppi, isolate o ad impianto regolare (frutteto) e recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del contesto ambientale, a divisione delle proprietà, che potranno accompagnarsi con reti metalliche purché di altezza non superiore a m. 1,50 e sostenute da paletti in ferro o legno senza cordolo in cemento. Non sono consentite recinzioni in cemento o ferro. Le superfici di calpestio intorno all’edificio dovranno essere materiale permeabile e/o semipermeabile. Sono consentiti superfici semiimpermeabili per le piazzole di sosta e i percorsi di accesso per i mezzi meccanici agricoli e i veicoli.

**c) giardino recintato:** si intendono quelle pertinenze di edifici, di tipologia ed uso prevalentemente non rurale, che non hanno più relazioni con le aree agricole.

E’ consentita la recinzione con rete metallica sostenuta da paletti in ferro e senza cordolo in cemento di altezza non superiore a m. 1,50 accompagnata da siepi anche alte, purché con specie tradizionali dell’isola o compatibili con il suo paesaggio, a meglio delimitare lo spazio di pertinenza.

Non sono consentite recinzioni in cemento o in ferro. Sono consentiti superfici semiimpermeabili per le piazzole di sosta e i percorsi di accesso per i veicoli.

Per i giardini recintati nelle zone residenziali valgono le norme di cui all’art. 23.

**d) verde di pertinenza degli ex manufatti militari:** si intendono le pertinenze degli edifici militari di impianto napoleonico o austriaco, così come si possono individuare nei catasti storici, ed il cui perimetro è tuttora leggibile attraverso segni fisici (strade, canali, argini).

L’intera pertinenza dovrà conservare il carattere di unitarietà dello spazio e potrà essere, compatibilmente con la destinazione d’uso dell’edificio o degli edifici di riferimento, destinata a prato con alberature a gruppi, isolate o ad impianto regolare (frutteto) od anche coltivata, purché questo non ne comporti la frammentazione né la perdita della percezione dell’unitarietà dell’area. La perimetrazione della pertinenza potrà essere realizzata esclusivamente con recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionale e tipiche del

contesto ambientale. Le superfici di calpestio intorno agli edifici dovranno essere in materiale permeabile e/o semipermeabile. Sono consentite superfici semipermeabili per le piazzole di sosta ed i percorsi di accesso per i mezzi meccanici agricoli e i veicoli, dove consentiti.

Per le pertinenze individuate all'interno delle zone di tutela ambientale valgono le specifiche norme ivi contenute.

All'interno di ciascun appezzamento è sempre ammessa la realizzazione di un capanno per il ricovero degli attrezzi di superficie coperta massima di 9 mq e altezza massima di 2,5 m. <sup>9\*</sup>

#### **Art. 72 — Edifici residenziali in area impropria** <sup>15\*</sup>

~~Sono individuati nella Tav. B1 con apposito simbolo. Sono edifici edificati su aree a destinazione pubblica o di particolare pregio ambientale per i quali la presente V. PRG prevede l'abbattimento con ripristino dei luoghi secondo le norme di zona in cui sono localizzati.~~

~~La capacità edificatoria dei lotti di cui al primo comma del presente articolo è pari a  $S_p = 180$  mq e può essere utilizzata dai soggetti interessati al trasferimento nell'area individuata come C2S di cui all'art. 28, qualora la proprietà si impegni, con Atto Unilaterale d'Obbligo a demolire gli edifici ed i manufatti esistenti e a ripristinare lo stato dei luoghi secondo le indicazioni definite dalla presente V. PRG. I soggetti interessati devono sottoscrivere polizza fidejussoria a garanzia di esecuzione delle opere. Tale possibilità è subordinata al verificarsi delle condizioni di cui al precedente art. 28.~~

~~Per gli edifici che permangono nell'attuale sedime di cui al 1° comma del presente articolo, è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

#### **Art. 73 Edifici di recente costruzione**

Per gli edifici di recente costruzione individuati nella Tav. B1, valgono le specifiche norme di Zona.

#### **Art. 74 Annessi Rustici**

Per gli edifici individuati come annessi rustici nella Tav. B1, valgono le specifiche norme della Zona E.

#### **Art. 75 Annessi rustici Trasformabili**

Sono individuati nella Tav. B1 gli Annessi Rustici che per le loro particolari caratteristiche fisiche, tipologiche, architettoniche, e per la loro collocazione nell'organizzazione dell'impianto del nucleo rurale di appartenenza, possono essere trasformati in residenza o negli altri usi consentiti.

Gli interventi edilizi sono disciplinati da apposite Schede di cui all'allegato n. D3 alle presenti norme di cui fa parte integrante.

L'opportunità della trasformazione è riservata ai proprietari imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 33 delle presenti norme in attuazione della Legge 24/85.

#### **Art. 76 Forte di S. Andrea**

La Tav. B0 individua l'area del complesso monumentale e delle aree di pertinenza del Forte di S. Andrea.

La Tav. B1 assoggetta le aree di cui al 1° comma a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Il compendio è vincolato dalla Legge 1089/39.

L'area alla data di adozione del presente piano è proprietà del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Difesa per cui si recepisce all'interno della presente V. PRG per le isole di S. Erasmo e Vignole, che di seguito viene riportato con le modifiche l'art. 7 della V. PRG vigente per le isole della Certosa e delle Vignole, che

---

15\* Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

di seguito viene riportato con le modifiche conseguenti alle nuove norme di legge introdotte;

- (1) Le destinazioni d'uso individuate dalla variante e interessanti aree del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Difesa, hanno valore indicativo rimanendo le stesse vincolate agli usi militari attuali.
- (2) Le destinazioni d'uso previste assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione delle attività militari con conseguente trasferimento delle aree ad altri soggetti pubblici o privati.
- (3) Qualora dopo l'eventuale dismissione degli "usi militari" le aree e gli immobili fossero utilizzati da enti ed amministrazioni pubbliche per lo svolgimento di funzioni strettamente inerenti alla finalità istitutiva dell'Ente o Amministrazione, l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico sarà subordinata, d'intesa con l'Ente o Amministrazione interessata, alla individuazione di una sede alternativa idonea allo svolgimento della funzione suddetta.

Gli interventi, nel caso di dismissione da parte dello Stato del compendio in oggetto, sono subordinati alla redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Fino all'approvazione dello S. U. A. sono consentiti esclusivamente interventi ai sensi dell'art. 7.1 delle NTGA.

Indirizzi per la redazione del P.P.:

- destinazione di Zona : ZTO "A";
- le destinazioni d'uso consentite in caso di dismissione, sono:
  - per il complesso monumentale del Forte di S. Andrea: attrezzature e servizi culturali in genere, sedi espositive, museali, archivi, compatibili con l'importanza ed il pregio del compendio in oggetto;
  - per gli edifici sul fronte sud della laguna, oltre alle destinazioni previste nel punto precedente, sono consentite utilizzazioni per centri di ricerca, biblioteche, archivi, università ovvero istituti di formazione e/o ricerca di livello universitario, sedi associative e/o di rappresentanza attrezzature associative, attrezzature ricettive, di ristorazione e servizi connessi;
  - per gli edifici non sul fronte lagunare oltre a quanto consentito nei due punti precedenti, sono assentibili usi per abitazioni collettive, attrezzature collettive;
  - l'attuazione delle destinazioni d'uso ammesse va verificata in sede di redazione dello S.U.A. in relazione alla effettiva compatibilità tipologica degli edifici oggetto di intervento e in relazione alla definizione del contesto;
  - è consentito il ripristino filologico di manufatti crollati per i quali siano rilevabili tracce di fondazioni e/o elementi strutturali, ne sia accertata la preesistenza da documentazione storica e la loro ricostruzione sia significativa del ripristino del contesto;
  - non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, ma esclusivamente il recupero e il riutilizzo dei volumi esistenti;
  - gli spazi scoperti vanno adeguatamente sistemati a verde, con piantumazione di specie arboree o arbustive autoctone o naturalizzate;
  - possono essere realizzate strutture per il gioco e lo sport all'aperto nella misura dell' Ut pari a 0,02 mq/mq solo se funzionali agli usi previsti ai commi precedenti;
  - lungo il bordo lagunare ovest (ingresso dell'idroscalo) sono consentiti approdi, nonché possono essere attrezzati attracchi per la sosta di imbarcazioni ai sensi dell'art. 94 e 96 delle presenti norme.

#### **Art. 77 Arenile**

E' individuato nelle Tav. B0 e B1 l'ambito dell'arenile limitato alla fascia di battigia comprese le prime dune embrionali fino al piede dell'argine retrostante. Si intende come arenile la superficie, anche variabile nel tempo, coperta da sabbie in diretta contiguità con l'acqua e che mantenga le medesime caratteristiche morfologiche.

Sono consentiti interventi di ripascimento sabbioso, con sabbie rigorosamente equivalenti, anche al di fuori del sedime individuato dal piano ai sensi della L 171/ 73 e successive modifiche esclusivamente con i caratteri del restauro ambientale tesi alla preservazione degli aspetti naturalistici presenti ed evidenziati nella Relazione della V. PRG, che fa parte integrante del piano, al punto A.3.2 .

I progetti di intervento di cui al comma 2° del presente articolo, devono essere corredati da una relazione

dettagliata delle modalità tecniche di intervento, in relazione agli aspetti ambientali paesaggistici e naturalistici presenti.

Non sono consentiti interventi di scavo e movimenti dell'arenile, se non ai sensi del precedente comma 2° del presente articolo. Per le opere di manutenzione non è consentito l'uso di mezzi meccanici.

Non sono consentiti la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere anche se precari e/o stagionali.

E' ammessa la pulizia selettiva dell'arenile con sola rimozione di materiali non naturali e senza compromissione dell'ambiente di battigia

#### **Art. 78 Argine litoraneo**

E' individuato nelle Tav. B0 e B1 l'ambito dell'argine litoraneo sul lato est dell'isola di S. Erasmo. E' variamente caratterizzato in relazione all'ambiente acqueo e/o barenoso antistante e a quello ex dunoso retrostante, come definito al punto A3 dell'allegato alla Relazione alla V. PRG che fa parte integrante del piano.

Gli interventi devono essere volti al restauro ambientale nel rispetto dell'attuale conformazione fisico-morfologica-ambientale secondo le seguenti prescrizioni:

- per i tratti d'argine litoraneo in materiale lapideo sono consentiti interventi di manutenzione con riposizionamento di materiali analoghi ed eventuali accorgimenti tecnici di supporto, atti all'efficace espletamento dell'azione di "marginamento" cui il manufatto è preposto. Sulla vegetazione spontanea sviluppatasi sull'argine e nelle scarpate immediatamente retrostanti è consentito l'intervento di rimozione di tutti gli elementi arborei che in qualche modo costituiscono pregiudizio alle condizioni statiche dell'argine, sono consentiti inoltre interventi con i criteri della manutenzione e del restauro ambientale, sulla base di progetti che devono essere corredati da una relazione dettagliata delle modalità tecniche di intervento, in relazione agli aspetti ambientali paesaggistici e naturalistici presenti con piantumazione di vegetazione rispettosa della diversa qualità ambientale delle aree lagunari e/o barenose antistanti. Deve essere garantita comunque sull'argine o sulle aree immediatamente retrostanti, una barriera visiva in vegetazione in tutti i luoghi ove è presente nello stato di fatto anche in forme spontanee. Sono consentiti la creazione di piazzole per la sosta dei pedoni, senza preconstituire continuità dei percorsi pedonali lungo il bordo della laguna;
- per i tratti d'argine litoraneo senza sviluppo di vegetazione sul colmo, generalmente individuabili nella zona centrale dell'isola, sono consentiti interventi atti al consolidamento statico ai fini della salvaguardia fisica dalle acque alte con tecniche e materiali che salvaguardino l'attuale configurazione complessiva con piantumazione di vegetazione rispettosa della diversa qualità ambientale delle aree lagunari e/o barenose antistanti. Possono essere creati percorsi pedonali lungo gli argini secondo progetti che rispettino i valori ambientali tipici dell'isola e siano in continuità con le altre tipologie di argini. In caso di presenza di manufatti edilizi immediatamente retrostanti che possono costituire particolare impatto visivo negativo, il progetto di sistemazione degli argini deve prevedere, anche nelle aree immediatamente retrostanti, ove possibile, interventi di mitigazione utilizzando specie arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate o tradizionali; non sono consentiti l'edificazione di manufatti coperti, anche se precari e/o stagionali lungo gli argini.
- per i tratti d'argine litoraneo in terra battuta e lungo il canale di Crevan, sono consentiti interventi manutentori atti a consolidare l'attuale struttura, con eventuale innalzamento fino alla quota di "sicurezza" prevista per l'isola. Sono consentiti altresì interventi di supporto con materiali e modalità di intervento compatibili, atti all'efficace espletamento dell'azione di "marginamento" cui il manufatto è preposto. E' consentita la creazione di percorsi pedonali sul colmo nonché interventi sulla vegetazione sulla base di progetti tesi alla manutenzione e al restauro ambientale;

#### **Art. 79 Altri argini dell'isola**

Sono considerati tali, tutti gli altri argini dell'isola di S. Erasmo e quelli di Vignole non espressamente individuati nelle Tav. B0 e B1.

Per tali argini sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche-operative.

Per gli argini che ricadono nelle aree assoggettate a Progetto Unitario o Strumento Urbanistico Attrattivo, valgono le prescrizioni delle rispettive Schede di cui agli allegati D1 e D2.

Sono consentite modificazioni dell'attuale profilo planimetrico secondo le indicazioni contenute nei "Progetti unitari" di cui all'allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme.

I nuovi argini su terre emerse non adeguatamente protette vanno realizzati secondo tecniche e materiali tradizionali.

Lungo gli argini possono essere realizzati percorsi pubblici secondo le indicazioni di cui alla Tav. B0.

Comunque tutti gli argini non devono presentare ostacoli, recinzioni che impediscono la libera percorribilità pedonale.

#### **Art. 80      Ambito ex litoraneo di relazione con il paesaggio lagunare**

E' individuata nella Tav. B1 dell'isola di S. Erasmo, e costituisce zona di tutela ambientale caratterizzata dalla fascia ex litoranea che costituiva, prima della formazione delle dighe foranee, il lido di protezione della laguna; si riconosceva per un sistema di dune rappresentanti la difesa naturale contro le mareggiate a protezione dell'ambiente orticolo retrostante, con andamento parallelo alle linea dell'argine in antitesi con la struttura a fasce trasversali originaria dell'isola; attualmente si caratterizza, a seguito dello spianamento delle dune con loro messa a coltura, come ambiente di transizione tra mare e laguna con più accentuati elementi tipici lagunari verso est e più spiccatamente marini verso ovest; è area omogenea che costituisce filtro percettivo del "limite" dell'isola verso le bocche di porto e Lio Grando con presenze accentuate di specie arboree, arbustive anche in formazioni boscate, e presenza di zone di pregio per flora e fauna originaria, come indicato al punto A 1.2.3 e seguenti dell'allegato alla Relazione che fa parte integrante del piano.

Per la parte in proprietà demaniale verso sud, in prossimità della Torre Massimiliana, compresa tra l'arenile e il primo percorso pedonale che segue l'andamento di un precedente argine, così come individuato nella tav. B0, l'intervento va collegato alla risistemazione dell'arenile antistante con riqualificazione delle presenze arboree ed arbustive, incentivando il ripopolamento spontaneo del pioppo bianco e di altre specie autoctone:

- nell'area sono consentiti interventi di supporto all'arenile, quali servizi igienici, spogliatoi, servizi di ristorazione, zone per gioco e il riposo, percorsi pedonali, accessi all'arenile;
- non è consentita la edificazione di nuovi manufatti, con esclusione del recupero anche con demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti con un aumento volumetrico massimo del 20%, e altezza max. di 4 m., e la costruzione di strutture di servizio (servizi igienici, spogliatoi, docce ecc.) per un massimo di 200 mq di Sp e altezza max m 3;
- per gli edifici esistenti abitati in zona agricola sono consentiti interventi di cui all'art. 7.1 delle NTGA e ampliamenti fino ad una volumetria massima, compreso l'esistente, di mc 450 ed un altezza massima di m 3,50 nel rispetto di tutte le altre norme della zona agricola;
- sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con un massimo dell' 1% della superficie del lotto;
- le pertinenze ad orto - giardino dovranno avere caratteri di integrazione e permeabilità al paesaggio agrario ed alberature tipiche di quel paesaggio, a gruppi, isolate o ad impianto regolare (frutteto), e recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del paesaggio agrario, a divisione delle proprietà e perpendicolari alle strade principali, che potranno accompagnarsi con reti metalliche purché di altezza non superiore a m. 1,50 e sostenute da paletti in ferro o legno senza cordolo in cemento;
- le recinzioni dovranno mantenere una distanza di rispetto di m. 3 dal ciglio della strada. Le superfici di calpestio intorno all'edificio dovranno essere in materiale permeabile e/o semipermeabile. Non sono consentite siepi alte sul fronte strada: sull'argine sono consentite alberature secondo le specifiche prescrizioni dell'art. 78 sull'Argine Litoraneo. Nelle pertinenze a giardino recintato è consentita la recinzione con rete metallica sostenuta da paletti in ferro e senza cordolo in cemento di altezza non superiore a m. 1,50 accompagnata da siepi anche alte a divisione delle proprietà e con essenze tradizionali dell'isola o compatibili con il suo paesaggio;

- le recinzioni dovranno mantenere una distanza di rispetto di m. 3 dal ciglio della strada;
- non sono consentite siepi alte sul fronte strada: sull'argine sono consentite alberature secondo le specifiche prescrizioni dell'art. 78 sull'Argine Litoraneo;

Per la fascia compresa tra l'argine interno, di cui al precedente 2° comma, e la strada vicinale dei forti, gli interventi, sul fronte laguna, sono correlati all'organizzazione della struttura dell'argine e al suo assetto di carattere ambientale. Pertanto le aree immediatamente retrostanti l'argine, gli interventi sull'impianto vegetazionale devono essere coerenti ed omogenei con quanto esistente ed eventualmente realizzato in sede di intervento sull'argine:

- sono consentiti percorsi pedonali, secondo le indicazioni dalla Tav. B0, per gli accessi all'argine;
- non sono consentite nuove edificazioni;
- sono ammessi gli interventi edilizi a fini residenziali, nelle zone agricole ove ciò è consentito, nel rispetto di tutte le altre norme di zona, di cui all'art. 7.1 delle NTGA e ampliamenti, compreso l'esistente, fino ad un massimo di mc 450, altezza max pari all'esistente, distanza minima dal stradale di m 10. Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con Sp massima del 2% della superficie del lotto.

Nella Zona E3.10 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento compreso l'esistente fino a mc 450 e altezza max di m 4,50, con interventi anche di demolizione e ricostruzione a condizione che l'edificio sia posto a distanza minima di m 10 dal ciglio stradale e di m 20 dal piede dell'argine. Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con Sp massima dell'1% della superficie del lotto.

Gli interventi su edifici con intervento codificato sono sempre ammessi secondo le specifiche prescrizioni di cui all'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti norme.

Sono consentite esclusivamente le serre mobili intese come coperture per la protezione stagionale delle colture con altezza non superiore a m 1,50.

#### **Art. 81 Ambito ex litoraneo di relazione con il paesaggio agrario**

E' individuata nella Tav. B1 dell'isola di S. Erasmo, a ovest della strada vicinale dei forti, e costituisce zona di tutela ambientale con organizzazione strutturale, origine di impianto, e struttura del suolo analoga alla precedente, con caratteri di maggior integrazione con l'ambiente orticolo proprio della parte originaria dell'isola. Analogamente alla precedente presenta rilevanti valenze naturalistiche (vedi allegato A alla relazione), costituisce ambiente di transizione tra mare e laguna con presenza di maggior attività orticola e organizzazione dell'ambiente rurale:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- sono ammessi interventi edilizi a fini residenziali, nelle zone agricole ove ciò è consentito, nel rispetto di tutte le altre norme di zona, di cui all'art. 7.1 delle NTGA e ampliamenti, compreso l'esistente, fino ad un massimo di mc 600 ed altezza max m 6,50. Sono consentiti gli interventi per annessi rustici con un massimo dell'1 % della superficie del lotto.

Nelle zona E3.7 sono ammessi interventi di cui all'art. 7.1 delle NTGA e ampliamenti fino a mc 600, compreso l'esistente, ed altezza massima di m 6,50 a condizione che l'ampliamento stesso sia costruito in contiguità con l'esistente e ad una distanza minima dal ciglio stradale di m 20. Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con un massimo dell'1% della superficie del lotto.

Nella zona E3.9 sono ammessi interventi di cui all'art. 7.1 delle NTGA e ampliamenti fino a mc 600, compreso l'esistente, ed altezza massima di m 6,50 a condizione che l'ampliamento stesso sia costruito in contiguità con l'esistente e ad una distanza minima dal ciglio stradale di m 50. Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con un massimo dell'1% della superficie del lotto.

Le pertinenze ad orto - giardino dovranno avere caratteri di forte integrazione e permeabilità al paesaggio agrario ed alberature tipiche di quel paesaggio, a gruppi, isolate o ad impianto regolare (frutteto), preferibilmente sul fronte strada, e recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del paesaggio

agrario, a divisione delle proprietà e perpendicolari alle strade principali, che potranno accompagnarsi con reti metalliche purché di altezza non superiore a m. 1,50 e sostenute da paletti in ferro o legno senza cordolo in cemento.

Le recinzioni dovranno mantenere una distanza di rispetto di m. 3 dal ciglio della strada. Nelle pertinenze a giardino recintato è consentita la recinzione con rete metallica sostenuta da paletti in ferro e senza cordolo in cemento di altezza non superiore a m. 1,50 accompagnata da siepi anche alte a divisione delle proprietà e con essenze tradizionali dell'isola o compatibili con il suo paesaggio.

Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con un massimo dell'1% della superficie del lotto.

Non sono consentite siepi alte sul fronte strada e sul retro dei lotti.

Gli interventi su edifici con intervento codificato sono sempre ammessi secondo le specifiche prescrizioni di cui all'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti norme.

Sono consentite esclusivamente le serre mobili intese come coperture per la protezione stagionale delle colture con altezza non superiore a m 1,50.

Va mantenuta, ove presente, la caratterizzazione dolci-acquicolo dei fossati.

#### **Art. 82      Ambito di tutela della Boaria Vecchia**

E' individuato nella tav. B.1. Area di imbonimento seicentesco, ma già accennata, nella sua forma leggermente prominente, nel disegno del 1552 di D. Gallo come area sabbiosa di recente acquisizione, sulla fronte del lido verso mare, oggi perimetrata quasi per intero dal canale navigabile pubblico delle Cavanelle e segnata al suo interno da una rete di canali e stagni che ne individuano delle sottozone. Questo ambito paesaggistico, di così elevato pregio ambientale e di forte caratterizzazione morfologica, ha conservato nel tempo una sua identità particolare, sottolineata dal toponimo ancora in uso che ne indica l'area e la viabilità di accesso e, non ultimo, dalla presenza di un nucleo rurale di antico insediamento che ne marca il centro, fisicamente tracciato da canali e strada di accesso.

Non sono consentite nuove edificazioni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con vincolo parziale ed ampliamento fino ad un massimo di mc. 600 compreso l'esistente e con altezza max. di m. 6,50.

Gli edifici dovranno rispettare una distanza dai canali non inferiore a m. 10 e quelli ricadenti nel nucleo preservare l'identità di nucleo conservandone l'unità tipologica e insediativa, estesa, quindi, agli spazi di pertinenza, con superfici di calpestio intorno agli edifici in materiale permeabile o semipermeabile.

Non sono consentite, inoltre, frammentazioni, costruite o verdi, degli spazi di pertinenza del nucleo.

Sono consentiti gli interventi per gli annessi rustici con Sp massima del 2% della superficie del lotto.

Non sono consentite, nell'intero ambito e nelle aree di pertinenza, piantumazioni disposte a filare, ma solo a gruppi o isolate e con specie tradizionali del contesto ambientale.

Le recinzioni naturali di siepi, di specie tradizionali e tipiche del paesaggio agrario, potranno accompagnarsi con reti metalliche purché di altezza non superiore a m. 1,50 e sostenute da paletti in ferro o legno senza cordolo in cemento.

E' consentita la piantumazione di alberature lungo i canali con specie tradizionali dell'ambiente lagunare quali tamerici e ontani.

### **Art. 83      Ambito di tutela delle relazioni visive e paesaggistiche <sup>16 17</sup>**

E' individuato nella tav. B.1 e riguarda quelle aree in cui forte è la lettura della reciprocità ed integrazione visiva degli ambienti lagunari.

~~Non sono consentite nuove edificazione in tutta la zona e gli ampliamenti degli edifici esistenti potranno essere realizzati solo utilizzando il volume esistente, anche a diversa destinazione d'uso, qualora consentito dalle specifiche norme di zona, salvo specifiche prescrizioni dell'allegato D3 che fa parte integrante delle presenti norme.~~

Fatta eccezione per gli annessi rustici, le nuove edificazioni e ampliamenti in corpo separato, ove previsti dalle norme di zona o dalla legislazione vigente, dovranno essere realizzati in adiacenza alla viabilità principale esistente al bordo dell'ambito di tutela delle relazioni visive e paesaggistiche

~~Nuovi annessi potranno essere costruiti purché al di fuori~~ Non è consentita alcuna nuova edificazione entro una fascia di 50 m. dal perimetro esterno delle isole, fermo restando che non si considera tale quello definito dai canali interni. Per quelli esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricomposizione volumetrica.

Per quegli annessi in cui è consentito il cambio di destinazione d'uso sono ammessi gli interventi secondo le specifiche prescrizioni di cui all'allegato D3 delle presenti norme.

Non sono consentite piantumazioni ad alto fusto disposte a filare parallelo al fronte laguna, al fine di garantire una massima permeabilità visiva, sono ammesse invece piantumazione a gruppi o isolate.

E' consentita inoltre la piantumazione di alberature lungo i canali pubblici interni con specie tradizionali dell'ambiente lagunare quali tamerici e ontani.

### **Art. 84      Peschiere di terra storiche morfologicamente inalterate**

Sono individuate nella Tav. B1. Costituiscono un tipico assetto morfologico del territorio lagunare caratterizzato dal sistema dei canali, tendenzialmente a maglia ortogonale, utilizzati a fini di allevamento del pesce, intervallato da appezzamenti, denominati "mazzuoli", ad uso agricolo.

Il complesso dei canali di cui al precedente comma 1 costituisce sistema integrato con i canali di alimentazione della peschiera stessa, le chiaviche esterne ed interne.

Per gli interventi di riattivazione e/o ripristino delle stesse è fatto obbligo di presentare, alle autorità competenti, un progetto complessivo per ciascuna singola peschiera, comprensivo dell'organizzazione idraulica del sistema di alimentazione delle acque e smaltimento dei reflui.

Possono essere autorizzati interventi per lotti funzionali qualora sia garantito comunque la rispondenza dell'intervento alle esigenze idrauliche e di salvaguardia ambientale

Le Peschiere individuate nella Tav. B1 sono di impianto storico rilevabili dalle cartografie del 1700 e del 1800 con struttura e assetto sostanzialmente immutato. Costituiscono una rilevante testimonianza del binomio peschiera-orticoltura tipico del paesaggio lagunare che va preservato e tutelato.

Per le Peschiere, di cui al comma precedente è consentito l'utilizzo per la produzione orticola e l'allevamento del pesce con le seguenti prescrizioni:

- in tutte le superfici emerse i cui reflui vanno nelle peschiere in oggetto;

---

<sup>16</sup> La modifica alla norma (art.83) soprariportata supera le Condizioni di Compatibilità (definite dalla Del. N. 98 del 5/12/2014 del Commissario Straordinario) solo per quanto espressamente definito dalla Norma stessa. Le condizioni di Compatibilità non interessate da questa modifica rimangono pertanto in vigore.

<sup>17</sup> Approvazione con D.C.C. n. 47 del 24/07/2019 della Variante n. 38 al Piano degli Interventi per le isole di Sant'Erasmus e Vignole



- le colture devono assumere i caratteri della coltivazione biologica;
- non sono consentiti movimenti terra, se non per manutenzione ordinaria, straordinaria, rinforzo degli argini. Eventuale protezione dell'unghia dell'argine sia effettuata con infissione di pali in legno contigui. In caso di comprovata necessità di elevare il franco di coltivazione, deve essere presentato adeguato progetto di intervento all'Amministrazione Comunale conforme alle tipologie originarie di coltivazione e comprovato da adeguata "Relazione Agronomica";
- sono consentiti lavori di scavo ed espurgo dei canali, gorgi e peschiere, con esclusione dei siti individuati di particolare pregio naturalistico;
- ai fini della realizzazione e/o ripristino di apparati frangivento, è consentito l'uso di materiali naturali di specie autoctone, tradizionali;
- per l'attività di acquacoltura è consentita l'attività produttiva a ciclo estensivo nonché a ciclo integrato, tali da garantire il pieno assorbimento degli scarichi organici all'interno della peschiera, non alterando l'assetto biologico dell'ambiente;
- l'edificazione dei fabbricati (annessi rustici) di servizio alle attività integrate di acquacoltura e orticoltura ha un limite massimo di rapporto di copertura di 150 mq per ettaro di superficie totale del fondo (1,5%) per le aziende con superficie del fondo superiore all'ettaro e di 200 mq per ettaro (2%) per aziende con superficie totale del fondo uguali o inferiori all'ettaro, con esclusione dal calcolo delle superfici acquee;
- per la sola attività agricola valgono le norme di cui al comma 4 dell'art. 38 delle norme per le zone agricole.

Negli ambiti di cui al presente articolo devono essere in ogni caso tutelati gli specchi d'acqua dolce o salmastra, le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti negli ambiti delle Peschiere e in genere le presenze floristiche e faunistiche. Sono in particolare vietati:

- a) il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico;
- b) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofila presenti nelle peschiere, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora e formazioni organogene di particolare pregio;
- c) qualsiasi danneggiamento dei siti ospitanti esemplari faunistici rilevanti, quali le garzaie, i luoghi di nidificazione e produzione della fauna, i luoghi di svernamento della fauna acquatica, e simili.
- d) l'introduzione di esemplari di specie floristiche o popolazioni e di specie faunistiche selvatiche non autoctone.

Sui manufatti edilizi esistenti negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto, ricorrendo le relative fattispecie, di ogni disposizione del presente articolo ed in genere delle presenti norme.

Salvo che per i manufatti edilizi aventi legittimamente, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, un uso diverso, i manufatti edilizi esistenti negli ambiti di cui al presente articolo possono essere adibiti esclusivamente ad abitazione dei titolari e/o degli addetti all'attività di acquacoltura, ovvero all'esercizio di tale attività, nonché a funzioni ricettive di tipo analogo a quelle agrituristiche ed a punti di ristoro.

Negli ambiti di cui al presente articolo non sono ammessi la nuova costruzione, la ricostruzione, il ripristino, di manufatti edilizi non espressamente previsti ai precedenti commi.

I progetti di intervento devono essere corredati dalla presentazione di relazione di verifica di tutte le indicazioni o prescrizioni di carattere ambientale del presente articolo, sottoscritta da specialisti competenti.

#### **Art. 85      Peschiere di terra storiche morfologicamente modificate**

Sono individuate nella Tav. B1. Le Peschiere individuate, insistono su sedimenti di peschiere storiche, ma sono state trasformate in epoca recente nel loro assetto morfologico, pur mantenendo un rapporto più o meno costante tra superfici utilizzabili per acquacoltura e orticoltura. Mantengono comunque il carattere ambientale tipico del territorio lagunare anche se morfologicamente alterato, mantenendo il sistema dei

canali, anche se organizzato strutturalmente in maniera diversa dall'andamento originario, utilizzato a fini di allevamento del pesce, intervallato comunque da appezzamenti, di possibile uso orticolo.

Anche in questo caso il complesso dei canali di cui al precedente comma 1° costituisce sistema integrato con i canali di alimentazione delle peschiere stesse, con le chiaviche esterne ed interne. Per gli interventi di riattivazione e/o ripristino delle stesse è fatto obbligo di presentare, alle autorità competenti, un progetto complessivo per ciascuna singola peschiera, comprensivo dell'organizzazione idraulica del sistema di alimentazione delle acque e smaltimento dei reflui.

Possono essere autorizzati interventi per lotti funzionali qualora sia garantito comunque la rispondenza dell'intervento alle esigenze idrauliche e di salvaguardia ambientale.

Per le Peschiere di cui al comma 1° si prescrive il mantenimento dell'attuale assetto morfologico ovvero il ripristino dell'assetto storico-originario o ancora trasformazioni nel rispetto delle tipologie tradizionali; in ogni caso valgono le prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 del precedente art. 84 fatto salvo quanto definito dai successivi commi del presente articolo.

E' ritenuto qualificante il ripristino o la realizzazione di fondali bassi e degradanti per la fauna limicola e di tratti di argini ad isola quali siti di nidificazione protetta.

Nella peschiera contrassegnata con perimetrazione individuata nella Tav. B1 ad "ambito sottoposto a progetto di riqualificazione naturalistica e paesaggistica" gli interventi sono subordinati a redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. La perimetrazione di cui sopra coinvolge un'area più vasta della peschiera, area che ha strette relazioni di pertinenza in quanto interessata dalla presenza di ghebi e canali di adduzione alla peschiera e da zone di possibile riutilizzazione agricola nonché per la presenza di una zona con destinazione a "verde di pertinenza degli ex manufatti militari" interclusa tra le altre.

Indirizzi per lo strumento urbanistico attuativo:

- Zona omogenea territoriale "E"
- Area della peschiera. L'assetto morfologico può essere modificato, ai fini del ripristino di parti di antichi assetti storici ovvero per trasformazioni coerenti con gli impianti tradizionali di acquacoltura, nonché per funzioni integrative all'attività della stessa quali agriturismo, pesca sportiva con annessi edifici come bar, ristorante e simili.
- Gli edifici di cui sopra dovranno essere localizzati preferibilmente nella zona a nord dell'area individuata nella Tav. B1 come "verde di pertinenza degli ex manufatti militari", salvo diversa determinazione dello Strumento Urbanistico Attuativo. I parametri edificatori sono i seguenti: Sp 400 mq , H massima m 3,50, Distanza dai confini m 10, Distanza da strade m 6, Distanza dal Bordo lagunare m 20.
- in ogni caso è consentito l'uso orticolo dei "mazzuoli" con i caratteri della coltivazione biologica;
- sono consentiti lavori di scavo ed espurgo dei canali, gorgi e peschiere, con esclusione dei siti individuati di particolare pregio naturalistico (vedi allegato A alla relazione);
- ai fini della realizzazione e/o ripristino di apparati frangivento, è consentito l'uso di materiali naturali di specie autoctone, tradizionali o naturalizzate;
- per l'attività di acquacoltura è consentita l'attività produttiva a ciclo estensivo nonché a ciclo integrato, tali da garantire il pieno assorbimento degli scarichi organici all'interno della peschiera, non alterando l'assetto biologico dell'ambiente;
- l'edificazione dei fabbricati (annessi rustici) di servizio alle attività integrate di acquacoltura e orticoltura ha un limite massimo del rapporto di copertura di 150 mq per ettaro di superficie totale del fondo (1,5 %) per le aziende con superficie del fondo superiore all'ettaro e di 200 mq per ettaro (2%) per aziende con superficie totale del fondo uguali o inferiori all'ettaro, con esclusione dal calcolo delle superfici acquee; per la sola attività agricola valgono le norme di cui al comma 4 dell'art. 7 delle norme per le zone agricole.

Nell'ambito di cui al comma 4° del presente articolo, devono essere in ogni caso tutelati gli specchi d'acqua dolce o salmastra, le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti negli ambiti delle Peschiere e in

genere le presenze floristiche e faunistiche. Sono in particolare vietati:

- a) il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico;
- b) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofila presenti nelle Peschiere, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora e formazioni organogene (vedi allegato A alla relazione);
- c) qualsiasi danneggiamento ai siti ospitanti esemplari faunistici rilevanti, quali le garzaie, i luoghi di nidificazione e riproduzione della fauna, i luoghi di svernamento della fauna acquatica, e simili;
- d) l'introduzione di esemplari di specie floristiche e di specie o popolazioni faunistiche selvatiche non autoctone.

L'area a "verde di pertinenza del forte" individua il sedime di pertinenza di un vecchio forte di cui non rimangono che tracce. L'impianto dell'area è rimasto sostanzialmente inalterato. L'intervento su tale area deve essere volto alla conservazione della sua identità e "lettura" fisica dell'impianto militare.

Sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture stagionali, amovibili per il tempo libero e/o connesse con l'eventuale attuazione di attività di pesca sportiva. L'uso deve essere comunque pubblico, con destinazione a Verde pubblico di pertinenza dei forti nella redazione dello S.U.A.

L'area ad est della peschiera, verso la laguna, oltre all'utilizzazione agricola o come supporto della peschiera, può essere utilizzata per il tempo libero con sistemazione a parco e attrezzature per il gioco e lo sport che non comportino impermeabilizzazione del suolo.

Il percorso pubblico individuato nella Tav. B1 che attraversa longitudinalmente l'ambito di cui al presente articolo deve rimanere di libero accesso. Non è consentita alcuna alterazione del sedime né della pavimentazione che comunque deve essere permeabile.

In ogni caso l'intervento deve rispettare i criteri del restauro ambientale e di riqualificazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici presenti, e tenendo conto di quanto descritto nell'allegato "A" alla relazione che fa parte integrante del piano.

#### **Art. 86      Canali navigabili perimetrali**

Sono considerati canali navigabili perimetrali quelli individuati nella Tav. B1.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti ai soggetti istituzionali a ciò deputati.

Sono consentiti interventi alle arginature nei modi e con l'uso di materiali più aderenti possibile alle tradizioni della laguna di Venezia. Per le arginature da effettuarsi su terre emerse non ancora arginate prospicienti canali e spazi acquei, tali interventi vanno realizzati rispettando tipologie e caratteristiche dei terreni esistenti senza modificazione dell'assetto morfologico ovvero degli equilibri degli ecosistemi o fra le componenti di questi, in special modo per quanto riguarda superfici barenose o che degradano in terra battuta, gli interventi dovranno essere in pali di legno affiancati, possibilmente in doppia linea parallela con utilizzazione di geotessuto di contenimento e piantumazione di specie tradizionali o naturalizzate atte a frenare il degrado.

Nei canali navigabili perimetrali di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli pontili passerelle 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, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili e realizzati secondo forme e materiali tradizionali, od in forme che reinterpretino 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.

La presente V. PRG disciplina, con indicazioni rappresentate nella Tav. B0, la localizzazione di attracchi pubblici, attracchi speciali, e approdi e ponti di attraversamento di tali canali, che sono disciplinati dai

seguenti artt. 97 e 99.

Quanto finora prescritto o ammesso dal presente articolo 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.

E' prescritta la conservazione integrale ed il restauro conservativo, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nei canali 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.

Sono consentiti previa verifica idraulica da parte delle autorità competenti, modifiche ai tracciati attuali dei canali per il ripristino di vecchi alvei, riconoscibili da cartografia storica o per documentate esigenze idrauliche.

#### **Art. 87      Canali navigabili interni**

Sono considerati canali navigabili interni quelli indicati nella Tav. B1 che sono sicuramente di proprietà pubblica e che sono individuabili nelle cartografie storiche. Il limite grafico della Tav. B1 si intende comprensivo dei rispettivi argini.

In alcuni casi costituiscono, insieme ad altri canali interni dell'isola un unico sistema integrato all'alimentazione delle acque delle peschiere storiche e quelle morfologicamente modificate.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al ripristino della navigabilità degli stessi per imbarcazioni tradizionali veneziane.

Sono consentiti negli spazi acquei la creazione di approdi, attracchi, cavane ai sensi dell'art. 57. Le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi descritti sono individuati dalle autorità competenti, preferibilmente in prossimità di percorsi e spazi pubblici adiacenti, e comunque in zone tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea

Le opere di cui ai precedenti commi devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili e realizzate secondo forme e materiali tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché in legno, ovvero con altri materiali tradizionali ai sensi del precedente art. 86.

La Tav. B0 individua con apposito simbolo un'area ove insediare un complesso di Cavane che avranno le caratteristiche costruttive definite nell'art. 57.

E' prescritta la conservazione integrale ed il restauro conservativo, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nei canali 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.

Nel caso tali canali siano adiacenti ad aree pubbliche o di uso pubblico denominati "Corridoi verdi" i progetti di manutenzione devono prevedere anche progettazione ed interventi dei corridoi verdi così come disciplinati dall'art. 56. Per quanto riguarda gli argini sono consentiti movimenti terra, per manutenzione ordinaria, straordinaria, rinforzo. Eventuale protezione dell'unghia dell'argine sia effettuata con infissione di pali in legno contigui.

Devono essere in ogni caso tutelati le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti e in genere le

presenze floristiche e faunistiche di particolare pregio, vanno ripristinate le alberature sui bordi e sugli argini in special modo quelli con giacitura trasversale est-ovest e la percorribilità degli argini. Sono vietate l'introduzione di esemplari di specie floristiche non autoctone.

E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni esistenti.

Le chiaviche pubbliche, che fanno parte integrante del sistema dei canali navigabili interni, sono normate dal successivo art. 91.

#### **Art. 88 Canali esistenti e da ripristinare del sistema degli ex forti**

Sono canali così individuati nella Tav. B0 come canali afferenti ad edifici ex Militari.

Per quelli inseriti in aree assoggettati a Progetti Unitari o a Strumento Urbanistico Attuativo valgono le prescrizioni degli stessi.

Per quelli non inseriti gli interventi sono volti a preservare l'assetto esistente come testimonianza dei vecchi insediamenti militari.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo del canale, nonché opere di consolidamento degli argini, ove necessario, anche con infissione di pali in legno accostati sull'unghia del canale.

Devono essere in ogni caso tutelati le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti e in genere le presenze floristiche e faunistiche di particolare pregio. Sono vietate l'introduzione di esemplari di specie floristiche non autoctone.

E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni esistenti.

#### **Art. 89 Rete canalizia delle peschiere e relativi canali di adduzione**

Il presente articolo norma gli interventi sia delle peschiere storiche che di quelle morfologicamente modificate. Per tale complesso valgono le norme ad esso afferenti di cui agli artt. 84 e 87.

In ogni caso sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni esistenti.

Sono ammesse deroghe per interventi molto limitati e rigorosamente conformi all'assetto storico dei canali nel caso della necessità di ripristino della vivificazione di peschiere storiche. Tali interventi dovranno essere preceduti e motivati da uno studio specialistico, e debitamente autorizzati dall'autorità competente.

#### **Art. 90 Canali e ghebi diversamente caratterizzati**

Sono i risultanti canali e ghebi non normati dagli articoli precedenti. Sono in genere di recente origine o residui di vecchi impianti storici che costituiscono comunque testimonianza di una originaria sistemazione del paesaggio agrario che va tutelata e conservata.

E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni esistenti fatto salvo per quanto previsto al comma quarto del precedente art. 89

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo.

Per gli argini non sono consentiti movimenti terra, se non per manutenzione ordinaria, straordinaria, rinforzo degli argini stessi. Eventuale protezione dell'unghia sia effettuata con infissione di pali in legno contigui. In caso di comprovata necessità di elevare il franco di coltivazione, deve essere presentato adeguato progetto di intervento all'Amministrazione Comunale conforme alle tipologie originarie di coltivazione e comprovato da

adeguata “Relazione Agronomica”.

Sono consentiti lavori di scavo ed espurgo dei canali, gorgi e peschiere, con esclusione dei siti individuati di particolare pregio naturalistico.

Ai fini della realizzazione e/o ripristino di apparati frangivento, è consentito l’uso di materiali naturali di specie autoctone, tradizionali o naturalizzate.

E’ previsto l’uso per acquacoltura con le specifiche prescrizioni di cui al precedente art. 84.

#### **Art. 91 Chiaviche pubbliche**

Sono individuate nella Tav. B1.

Gli interventi di possibile modificazione delle chiaviche pubbliche deve essere correlato agli interventi sui “Canali navigabili interni” di cui al precedente art. 87.

Sono consentiti interventi di modificazione dell’ampiezza dei varchi, della profondità atti a consentire la navigazione delle imbarcazioni tipiche lagunari, e dell’altezza che non deve essere superiore a quella della sommità dell’argine di cui è parte integrante salvo che per le strutture tecnologiche di supporto.

Possono anche essere sostituite con impianti con caratteristiche e struttura diversi a seguito di progetti di innovazione tecnologica.

#### **Art. 92 Barene**

Sono individuate dalla Tav. B0 con riferimento alla situazione esistente alla data della rilevazione cartografica. Le presenti norme si applicano in ogni momento alle aree identificabili come barene e velme, in conseguenza di variazioni di sedime o impianto morfologico delle stesse, dalla data di cui sopra.

La Tav. B1 indica il sistema delle “velme e barene contigue alle isole” e il sistema delle “velme barene in prossimità delle isole” secondo caratterizzazioni ben individuate nell’allegato “A” alla Relazione che fa parte integrante del piano.

Per le barene e le velme sono prescritti:

- a) la conservazione ovvero il ripristino delle caratteristiche ambientali, sia fisico-morfologiche che vegetazionali;
- b) il risanamento delle erosioni, senza alterazioni della morfologia dei profili altimetrici tipici delle barene e delle velme, anche mediante l’alimentazione di materiali costituenti le barene e le velme, utilizzando in conformità con le norme vigenti anche i fanghi provenienti da manutenzioni o ripristini di canali lagunari ad esclusione dei siti con carattere di massima naturalità, ove la protezione deve essere basata sulla riattivazione e sul rafforzamento dei dinamismi naturali;
- c) la tutela dell’integrità dei relativi biotopi.

Nelle aree di cui al presente articolo sono particolarmente vietati:

- a) gli interventi di bonifica;
- b) i movimenti di terra e gli scavi non rientranti tra gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ricostruzione ambientale di cui al precedente comma;
- c) i sommovimenti del fondo a qualsiasi scopo, ed in particolare ai fini di raccolta di invertebrati marini;
- d) il danneggiamento, la raccolta e l’asportazione della flora e fauna spontanea, nonché l’introduzione di esemplari di specie floristiche e faunistiche ad eccezione degli interventi di restauro naturalistico, con eventuali reintroduzioni scientificamente progettati.

Per la barena prossima alla Torre Massimiliana, gli interventi devono essere volti alla rimozione di elementi anomali e alla tutela e conservazione attraverso la ripulitura selezionata dell’area, l’eventuale contenimento di fenomeni erosivi con palificata limitata sul fronte del canale. La fruizione pubblica - didattica va incentivata con la creazione di punti di sosta ai confini del sito di maggior pregio e un percorso didattico per

la miglior fruizione visiva del sito.

Per la barena “Garuda” a Punta Vela gli interventi devono essere volti al restauro naturalistico ambientale volto a riaffermare le peculiarità e le differenziazioni soprattutto nella parte verso l’argine. Sono consentiti interventi per la fruizione naturalistica della barena anche con limitati percorsi e piazzole di sosta costruite in legno e materiali simili. Barene, secche ed isolotti tra l’isola di S. Erasmo e i “bacani” rivolti verso la bocca di porto del Lido: l’area è divisa in due sub-unità, collegate a S. Erasmo dalle due superfici barenose site rispettivamente verso ovest, quasi in continuità con l’arenile, e in zona centro-est. In entrambe l’ambiente bareno prosegue con secche fino ad isolotti siti centralmente nel canale tra S. Erasmo e P.ta Sabbioni-Lio piccolo. Gli interventi devono essere volti unicamente alla conservazione dell’integrità e dei dinamismi naturali e al restauro ambientale.

Le Barene di S. Erasmo. Con tale nome è indicato il complesso di barene, attraversato dal Canale di S. Erasmo e dal Canal Tresso, che attorniano l’isola del Lazzaretto Nuovo e si estendono in una vasta superficie (oltre cento ettari) verso la laguna interna. Il sistema delle barene di S. Erasmo conserva i caratteri e i dinamismi originari, con i gradienti di superfici, i rapporti morfologici ed idraulici tra canali, ghebi e “chiari” interni, e le relative e differenziate componenti vegetazionali. Tali caratteri, non devono essere in alcun modo oggetto di interventi di trasformazione o artificializzazione. I soli interventi ammissibili sono quelli di protezione dei margini rivolti al Canale Passaora, per contenere gli effetti dell’artificializzazione di detto canale. Tali interventi devono prevedere una difesa delle sponde delle barene rivolte al canale Passaora con protezioni eventualmente in duplice allineamento in modo che il primo fronte smorzi l’energia cinetica dell’acqua, il secondo protegga la sponda, e tra i due si crei una sottile fascia che intrappoli i sedimenti favorendo lo sviluppo (eventualmente da innescare con opportuni apporti) delle specie consolidanti ed edificatrici dei margini, in primo luogo *Spartinia maritima* e *Salicornia veneta* e nei margini rilevati *Arthrocnemum fruticosum*.

#### **Art.92 Bis Coni Visivi**

Riconoscibili sulla Tav. B0 in sovrapposizione ad alcune zone E3 lungo la strada delle Motte, i coni visivi individuano aree libere che, poste ad interruzione di quelle edificate, consentono relazioni più ampie e aperture prospettiche sul loro contesto paesaggistico.

Le aree segnate dai coni sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta. Tale vincolo si applica sulla fascia di terreno della profondità della zona E3 prevista dal piano o se ricadente in altra zona agricola, pari almeno a quella della E3 limitrofa, e con ampiezza di almeno ml 50 ovvero quella definita dagli elementi fisici e morfologici che delimitano quest’ambito.

Non sono consentite barriere visive di nessun tipo, costruite o verdi, né provvisorie quali annessi rustici precari o serre.

Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli di cui al comma successivo e con esclusione di quelli di cui all’art. 72 per i quali valgono le specifiche norme, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli annessi già presenti all’ interno delle aree individuate sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **TITOLO X Viabilità**

### **Art. 93 Viabilità stradale**

La presente V. P.R.G. individua nella Tav. B0 le aree per le viabilità stradali esistenti che interessano l'isola di S. Erasmo.

La viabilità è classificata come "principale", quella di connessione tra i punti principali dell'isola definiti dagli attracchi per i mezzi acquei pubblici e dagli luoghi di particolare interesse per la circolazione dei mezzi motorizzati, e "secondaria" quella di distribuzione locale che dipartendosi dalla principale raggiunge i vari nuclei abitati.

Tali aree sono destinate alla realizzazione degli spazi riservati allo scorrimento dei veicoli nonché di quelli da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili.

La viabilità individuata nella Tav. B0 come esistente costituisce vincolo per gli interventi edilizi nel determinare la distanza del ciglio strada e dell'asse stradale.

La circolazione con mezzi meccanizzati (auto, moto, motorini, mezzi agricoli) è riservata solo ai residenti. E' ammessa eccezionalmente e previa autorizzazione delle autorità competenti, la circolazione a tempo determinato di mezzi speciali necessari all'espletamento di particolari attività per cui si dimostri l'indispensabilità.

Le nuove recinzioni o quelle per cui viene presentato progetto di rifacimento complessivo vanno realizzate a m 3 dal ciglio della strada pubblica.

### **Art. 94 Percorso pedonale**

I percorsi pedonali sono indicati nelle Tav. B0 con apposita simbologia. Si tratta di percorsi di particolare pregio ambientale o di collegamento tra zone di particolare pregio ambientale.

Per i percorsi pedonali inseriti in aree normate da Progetto Unitario o Strumento Urbanistico Attuativo, valgono le prescrizioni di tali zone.

I percorsi di progetto, e cioè quelli attualmente non esistenti ovvero esistenti ma non usufruibili pubblicamente possono essere realizzati con le modalità di cui all'art. 56, 4° comma.

I percorsi pedonali, che in fase di progettazione esecutiva possono prevedere anche la costruzione di piste ciclabili, non devono comportare impermeabilizzazione dei suoli; possono prevedere la predisposizione, onde favorire finanziamenti agrituristici in tal senso, di aree per la sosta, il riposo e il ristoro, dotate di panchine, strutture in materiali compatibili per l'osservazione della flora e la fauna.

I percorsi pedonali inoltre possono, a seguito di valutazione in sede di progetto esecutivo, essere sistemati a verde con impianto ed utilizzazione di specie arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

### **Art. 95 Attracchi pubblici**

Sono indicati nella Tav. B0 gli attracchi per i mezzi pubblici.

Il posizionamento degli attracchi pubblici potrà subire lievi spostamenti per comprovate motivazioni tecniche, senza che ciò comporti variazione urbanistica.

Possono essere predisposti anche altri attracchi pubblici in altre parti dell'ambito della presente V. PRG a seguito di nuove esigenze e nel rispetto della programmazione degli enti preposti.

Il nuovo attracco previsto a Punta Vela, lungo il canale di Crevan, qualora non sia necessario all'uso dei



mezzi pubblici, potrà essere realizzato anche per lo sbarco di passeggeri privati solo nell'ambito della realizzazione degli interventi previsti per il Progetto Unitario n. 6 di cui all'allegato D2.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si fa riferimento all'art. 86.

#### **Art. 96     Attracchi speciali**

La Tav. B0 indica con apposita simbologia la localizzazione di attracchi per lo sbarco eccezionale di mezzi meccanici speciali o per trasporto materiali di notevoli dimensioni.

#### **Art. 97     Approdi**

La Tav. B0 individua la localizzazione di approdi per imbarcazioni private

Per gli approdi inseriti in aree assoggettate a Progetto Unitario o Strumento Urbanistico Attuativo valgono le prescrizioni di cui agli allegati D1 e D2 che fanno parte integrante delle presenti norme.

Per quanto riguarda le modalità esecutive degli approdi si rinvia alle prescrizioni contenute nell'art. 86.

Eventuali altri approdi per uso privato possono essere realizzati anche in altre zone dell'isola a condizione che sia a servizio esclusivo per i residenti.

In ogni caso i progetti devono essere preventivamente essere autorizzati dalle autorità competenti.

#### **Art. 98     Accesso pedonale all'argine**

Nella Tav. B0 sono indicati con apposita simbologia le zone ove è possibile creare accessi pubblici alla laguna.

Per le modalità di esecuzione di tali accessi si fa riferimento agli artt. 78 e 94.

#### **Art. 99     Ponte - Attraversamenti**

Le Tav. B0 e B1 individuano il ponte di collegamento tra l'isola delle Vignole e della Certosa a conferma di quanto previsto dalla V. PRG per le isole della Certosa e Vignole adottata dal Consiglio Comunale di Venezia il 27.07.1977 con delibera n. 853 e approvata con D.G.R. n. 5792 del 09.11.1982.

L'intervento è pubblico. La localizzazione prevista può subire lievi scostamenti a seguito di più accurata verifica tecnica - progettuale esecutiva senza che ciò costituisca variazione urbanistica.

## **TITOLO XI Norme transitorie e finali**

### **Art. 100 Piano Particolareggiato Vigente**

Le Tavv. B0 e B1 individuano il perimetro del Piano Particolareggiato per l'isola di S. Erasmo, esteso su un'area a sud del nucleo centrale abitato, adottato dal Consiglio Comunale di Venezia con delibera n. 357 del 12.03.1990 e approvato con D.G.P. 03.07.1990 tuttora vigente.

La presente V. PRG per le isole di S. Erasmo e Vignole conferma il P.P. di cui al 1° comma del presente articolo e rinvia per tutti gli aspetti grafici e normativi alle prescrizioni del P.P. stesso.

Nella Tav. B0 l'area è individuata con la sigla C1.1/1

### **Art. 101 Piano di Recupero**

La Tav. B0 con dizione "Strumento attuativo obbligatorio" e la tav. B1 con dizione "Piano di recupero" individuano un'area di elevato degrado da assoggettare a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e modificazioni successive.

Per tale area valgono le prescrizioni di cui alla Scheda normativa n. 2 di cui all'allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

Fino all'approvazione del P.d.R. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume.

### **Art. 102 Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio**

Le Tav. B0 e B1 individuano con apposita simbologia le aree da assoggettare a Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio.

Nella Tav. B1, con apposita grafia numerata, sono individuati i perimetri degli SUA0 i cui indirizzi sono definiti in apposite "Schede normative" di cui all'allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

Per i rimanenti SUA0 gli indirizzi sono definiti all'interno dei precedenti artt. 61 e 75.

### **Art. 103 Progetti Unitari**

Nelle aree perimetrate nella Tav. B1 come ambiti di "Progetti Unitari", gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetto edilizio redatto secondo le prescrizioni contenute nei singoli Progetti Unitari di cui all'Allegato D2 che fa parte integrante delle presenti norme.

Le aree di cui al 1° comma del presente articolo sono di proprietà pubblica e/o privata, con previsione di destinazione pubblica o di uso pubblico ai sensi dell'art. 3.1.1 delle NTGA.

Qualora gli Enti proprietari delle aree pubbliche intendessero intervenire per la realizzazione di programmi in attuazione di specifici interessi istituzionali non conformi alle prescrizioni di cui al 1° comma del presente articolo, il progetto dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata e seguire l'iter di approvazione come variante urbanistica subordinata a "Intesa" con l'Amministrazione Comunale.

Possono essere consentiti interventi per stralci su ciascun Progetto Unitario a condizione che il progetto sia autonomamente funzionale e che sia esteso almeno a tutto l'ambito con omogenea destinazione d'uso come individuato dalle Schede di Progetto Unitario e sia conforme alle prescrizioni contenute nella Scheda relativa di cui all'Allegato D2.

In sede di redazione del progetto esecutivo possono essere apportate parziali modifiche di sedime e delle utilizzazioni, nell'ambito di quanto consentito dal successivo comma 6° delle singole aree individuate dalle schede di Progetto Unitario a condizione di comprovata motivazione tecnica - operativa e che il nuovo progetto sia approvato dal Consiglio Comunale.

Le Destinazioni d'uso sono quelle indicate dalle singole Schede di Progetto Unitario all'interno di quelle definite dall'art. 8.2.F delle NTGA.

Per gli edifici esistenti nelle aree di cui al 1° comma del presente articolo sono consentiti, prima della redazione del progetto edilizio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diverse determinazioni contenute nei singoli Progetti Unitari.

I perimetri dei Progetti Unitari tracciati lungo gli specchi acquei, individuati nella Tav. BI, si intendono comprensivi di tutte le aree di proprietà pubblica, ortogonalmente al corso d'acqua a partire dal piede dell'argine, per l'ampiezza determinata dalla legge come appartenente al demanio marittimo. Analogamente per le aree private si intendono i limiti catastali che si riferiscono agli specchi d'acqua.

**Art. 104 Ambito sottoposto a progetto di riqualificazione naturalistica e paesaggistica con strumento attuativo obbligatorio**

La Tav. B1 individua tale ambito. Per gli indirizzi per lo SUA0 si rinvia all'art. 85 comma 5°.

**Art. 105 Scheda Normativa**

La Tav. B1 individua gli ambiti nei quali l'intervento è assoggettato ad indirizzi e prescrizioni di cui all'allegato D1 che fa parte integrante delle presenti norme.

**Art. 106 Deroghe**

Fino all'attuazione del sistema di opere di difesa dalle acque alte, gli interventi edilizi di nuovo impianto, ovvero di restauro e ristrutturazione degli esistenti con destinazione residenziale al piano terra, qualora il solaio del piano terra sia a quota inferiore al m 1,30 sul medio mare, devono essere dotati di sistema autonomo di protezione dall'acqua alta fino al raggiungimento di tale quota qualora per tale quota non siano efficaci alla data di applicazione del presente piano opere di difesa per gli ambiti territoriali di cui alla V. PRG.

Per i nuovi edifici residenziali, nonché per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento con destinazione residenziale, come definito dall'art. 8 delle NTGA, la quota minima del pavimento del piano terra rispetto al piano campagna è di m 0,40 e massima di m 0,70 salvo diverse determinazioni contenute in norme specifiche del presente piano e con divieto di modificazione del piano di campagna con movimenti di terra atti ad alterare la morfologia del sito.

Per i nuovi edifici, nonché per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento con destinazione non residenziale, come definito dall'art. 8 delle NTGA, la quota minima del pavimento del piano terra rispetto al piano campagna è di m 0,10 salvo diverse determinazioni contenute in norme specifiche della presente V. PRG.

Non sono consentiti interventi nel sottosuolo salvo che per impianti tecnologici e strutture di interesse pubblico.

Nell'ambito oggetto della presente Variante al PRG non si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.5 delle NTGA.

**Art. 107 Adeguamento al PALAV.**

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 vigente.