



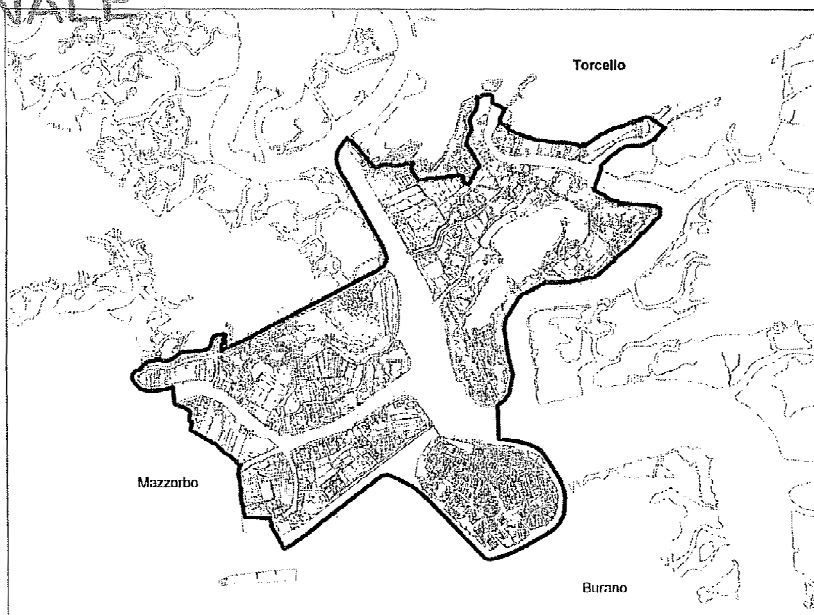
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità  
Pianificazione Urbanistica Città Lagunare

## PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO, TORCELLO**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ORIGINALE



Responsabile del procedimento: ARCH. ALDO BELLO  
Progettista: ARCH. ALDO BELLO  
Gruppo di lavoro: GEOM. MARCO BORDIN  
ARCH. ROBERTO CROSARA  
GEOM. MARCO GHEZZO  
ARCH. GIORGIO PILLA  
ARCH. GIANNI SMERGO  
ARCH. BETTI TOMBOLATO  
Professionisti incaricati: ARCH. ANDREINA MANDARA  
ARCH. FEDERICA ORRU'  
Elaborazioni cartografiche: ARCH. G. ISABELLA CARLETTO  
ARCH. CECILIA ROSSETTINI

**CentroDoc**



**VE233**

strumento  
**V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo e**  
elaborato  
**NTA**  
fase / rev documento  
**approvazio / 0 NTA**  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazioni

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL DIRETTORE CENTRALE

L' ASSESSORE

Elaborato conseguente all'approvazione della delibera di Giunta Regionale n. 834 del 15.03.2010,  
pubblicazione Bur n. 27 del 30.03.2010

# NORME TECNICHE GENERALI

## **Aggiornamenti:**

- Testo integrato con la Variante Normativa: VPRG per la Città Antica – XXV° elenco.VPRG per l'Isola di Murano – IX° elenco.VPRG per l'Isola di Pellestrina – II° elenco.VPRG per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello – II° elenco, approvata con DCC n. 55 del 29/04/2011 (VE313), riguardante l'articolo 10.
- Integrato con modifica: Art.10 NTA VPRG Burano,Mazzorbo,Torcello appr. DGRV n. 834 15.3.2010; Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 50,comma 4, lett. L, della L.R. 61/1985-approvazione DCC n. 19 del 24/03/2014.
- Integrato con la Variante n. 54 al Piano degli Interventi - Provvedimenti per la semplificazione e flessibilità degli interventi edilizi nelle isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, approvata con DCC n. 60 del 22/07/2020.

## **NORME TECNICHE GENERALI**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1 - Finalità e validità delle presenti norme	4
Articolo 2 - Elaborati costitutivi	5
Articolo 3 - Definizioni	9
TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE	10
Articolo 4 - Prescrizioni generali. Gli interventi consentiti o prescritti. Il procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti.	10
Articolo 5 - Prescrizioni comuni alle unità edilizie	13
Articolo 6 - Destinazioni d'uso	16
Articolo 7 - Tipologia non rilevata	18
Articolo 8 - Manufatti non classificati	18
Articolo 9 - Ripristino tipologico	18
Articolo 10 - Attribuzione della categoria tipologica e attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria	19
Articolo 11 - Interventi correlati a trasformazioni edilizie	19
Articolo 12 - Permanente integrità della disciplina del P.R.G.	19
TITOLO III - BURANO: SPAZI SCOPERTI	21
Articolo 13 - Orto e giardino	21
Articolo 14 - Spazio non caratterizzato	22
Articolo 15 - Arredo stradale	23
Articolo 16 - Verde pubblico	23
Articolo 17 - Attrezzature sportive	23
TITOLO IV - VIABILITÀ PUBBLICA	24
Articolo 18 - Viabilità pubblica acquea	24
TITOLO V - AMBITI UNITARI: SPAZI SCOPERTI	25
Articolo 19 - Specie vegetazionali	25
Articolo 20 - Abbattimenti	26
Articolo 21 - Nuovi impianti	26
Articolo 22 - Manutenzione di sicurezza	26
Articolo 23 - Manutenzione ordinaria e straordinaria	27
Articolo 24 - Area boscata	27
Articolo 25 - Giardino	27
Articolo 26 - Incolto	27
Articolo 27 - Incolto di rinaturalizzazione orientata	28
Articolo 28 - Orto, frutteto, vigneto, carciofaia	28
Articolo 29 - Verde pubblico	29
Articolo 30 - Recinzioni	29
Articolo 31 - Rive e percorsi	29
Articolo 32 - Area cimiteriale	30
Articolo 33 - Attrezzature sportive	30
Articolo 34 - Area terminal	30
SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE	33
AMBITI UNITARI - Norme Speciali	57
PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative	79

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - Finalità e validità delle presenti norme

1.1 Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, delimitata dalle tavole contrassegnate dalla sigla B, dalla B0 alla B8. Le aree comprese nella presente Variante parziale sono classificate come Zone Territoriali Omogenee "A". Le norme 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 per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, quale risulta dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme, si propone essenzialmente i seguenti obiettivi (che, in quanto tali, costituiscono anche criterio ermeneutico della disciplina medesima):

- tutelare l'identità culturale dell'insediamento insulare, assicurando continuità al rapporto tradizionale della popolazione insediata con l'ambiente lagunare e ai connotati impressi nelle isole durante il corso della storia, come condizioni della sua qualità e della sua positiva fruizione;
- individuare le modifiche necessarie per assicurare la vitalità del tessuto storico delle isole nelle condizioni attuali e il suo corretto inserimento nella nuova realtà urbana e territoriale; a questo fine la disciplina urbanistica riconosce le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, attraverso i segni della loro permanenza nell'organizzazione territoriale, nell'assetto urbano, nell'impianto fondiario, nelle caratteristiche strutturali, distributive e formali dei manufatti edilizi e degli spazi ineditati; prescrive la conservazione di tali caratteristiche, attraverso gli strumenti della manutenzione, del restauro, del ripristino degli elementi fisici, e la congruità con esse degli usi moderni; progetta la trasformazione degli elementi insediativi aggiunti in epoca recente e la realizzazione dei nuovi elementi necessari per assicurare la vivibilità e la funzionalità delle isole nel mondo moderno;
- tutelare gli aspetti ambientali, da considerare elementi connotativi del sistema costruito-spazi aperti, valorizzandone le caratteristiche paesaggistiche e recuperando i sistemi in stato di degrado.

1.3 Le presenti norme hanno carattere prescrittivo e vincolante, ferma restando la possibilità delle correzioni e degli adeguamenti di cui segue:

1.3.1 - l'attribuzione, operata nelle tavole B1.1, B1.2, B1.3, delle singole unità di spazio (edifici e spazi liberi) a una delle categorie tipologiche specifiche definite nelle presenti norme, può essere variata -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.10

1.4 Le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto territoriale degli ambiti soggetti a preventivo Progetto Unitario, possono - motivatamente e su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale - esser rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti negli elaborati - parte relativa alla Scheda Urbanistica -.

A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione del Progetto Unitario in Consiglio Comunale. La Commissione Scientifica Comunale certifica la coerenza con il disegno del Piano Regolatore Generale, a norma dell'art. 3 della L.R. 47/1993 ed a condizione che il nuovo assetto non riduca la consistenza delle aree a standard prevista.

1.5 Il Sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti fra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistica 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 Dirigente Urbanistica e al Dirigente incaricato della formazione del

Progetto Unitario.

1.6 Nelle aree soggette a Progetto Unitario, 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 dagli uffici competenti mediante semplice progetto edilizio a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal Progetto Unitario.

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

1.8 Le destinazioni d'uso individuate dalla presente Variante al P.R.G., interessanti compendi di pertinenza del demanio o del patrimonio dello Stato hanno valore indicativo, rimanendo gli stessi vincolati dagli usi attuali e comunque fino a quando permarrà l'uso governativo del bene; di conseguenza sono consentiti interventi edilizi per la permanenza delle attuali funzioni. Le destinazioni d'uso previste nella presente Variante assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione ovvero di alienazione dei compendi stessi.

1.9 Resta fermo che la concreta specificazione delle destinazioni d'uso e la definizione degli interventi, relativi ai beni immobili attualmente in uso alla Difesa, costituiranno oggetto di apposito Accordo di Programma con il Ministero della Difesa -ai sensi dell'art. 3, comma 112, lettera b, della Legge 662/96 - e saranno assoggettati alle specifiche procedure e modalità attuative, da prevedersi nell'accordo stesso.

1.10 Gli interventi di alterazione dello stato attuale del suolo, sottosuolo e degli specchi d'acqua (fondali lagunari) devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. Ogni progetto deve essere pertanto corredato della idonea documentazione per la definizione tecnica del volume di intervento al di sotto del piano di calpestio. La Soprintendenza ha facoltà di opporsi ovvero di far conoscere il proprio parere di competenza entro 30 giorni dalla richiesta. Rientrano pertanto in questa categoria tutti gli interventi di scavo, ivi compresa la sistemazione a verde sia pubblico che privato e di impianti sportivi con interventi significativi di modifica del sottosuolo. Per le esecuzioni delle opere pubbliche possono essere previsti protocolli d'intesa con l'Amministrazione Comunale, che potranno procedere ad eventuali ricerche o sondaggi prima o in concomitanza dei lavori e stabilire norme o cautele da seguire in corso d'opera. Nello scavo per la posa di reti tecnologiche sotterranee è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le sedi esistenti. In caso di impossibilità, è fatto obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza per i Beni Archeologici, motivando la necessità di discostarsi dai tracciati preesistenti. Il Comune e la Soprintendenza hanno la facoltà di opporsi entro 30 giorni dalla richiesta.

Ai progettisti, ai direttori lavori e/o responsabili del procedimento, per tutti gli interventi edilizi e nell'esecuzione di qualsivoglia opera, è fatto obbligo ai sensi D.Lgs. 42/2004 di:

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

## **Articolo 2 - Elaborati costitutivi**

2.1 La Variante al Piano Regolatore Generale per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello è costituita da elaborati illustrativi, ricognitivi, descrittivi e prescrittivi:

2.2 E' illustrativa:

- la relazione generale

- la relazione di incidenza ambientale, ai sensi della Direttiva Habitat CE43/92;
- le relazioni:
  - All. A1.1 Studio geologico - Relazione
  - All. A1.2 Studio geologico - Sondaggi
  - All. A2 Valutazioni biologiche e valutazioni geologiche
  - All. A3 Relazione Agronomica
  - All. A4.1 Schede di analisi degli elementi verticali - Burano
  - All. A4.2 Schede di analisi degli elementi verticali - Mazzorbo
  - All. A4.3 Schede di analisi degli elementi verticali - Torcello
  - All. A5 Relazione paesaggistica
  - All. A6 Indicazioni per il Piano del Verde
  - All. A7 Analisi storica riferita agli aspetti ambientali e paesaggistici

2.3 Sono ricognitivi gli elaborati grafici di analisi contrassegnati dalla lettera A:

- Tav. A1 Ambiti amministrativi sovracomunali sc. 1:50.000
- Tav. A2 Ambiti amministrativi comunali sc. 1:50.000
- Tav. A3 Analisi storica dell'insediamento sc. 1:5000
  - Tav. A3.1 Ridisegno catasto napoleonico 1809
  - Tav. A3.2 Ridisegno catasto austriaco - 1830/1832
  - Tav. A3.3 Ridisegno catasto austro/italiano – 1841/1852
  - Tav. A3.4 Catasto austriaco (1830/32) modificazioni rispetto al catasto napoleonico (1809)
  - Tav. A3.5 Catasto austro-italiano (1841/52) modificazioni rispetto al catasto austriaco (1830/1832)
  - Tav. A3.6 Identificazione di qualità e classe dei terreni
  - Tav. A3.7 Divisione territoriale delle ditte proprietarie desunte dagli atti catastali del periodo austriaco – 1830/32
  - Tav. A3.8 Lettura semiotica del paesaggio (ripresa aerofotogrammetria del 1955)
  - Tav. A3.9 Lettura semiotica del paesaggio (ripresa aerofotogrammetria del 1985)
  - Tav. A3.10 Lettura semiotica del paesaggio (ripresa aerofotogrammetria del 1999)
  - Tav. A3.11 Intensità dell'uso del suolo
- Tav. A4 Programmazione e pianificazione di livello superiore (PALAV) sc. 1:10000
- Tav. A5 Mosaico degli strumenti urbanistici generali sc. 1: 20000
- Tav. A6.1 Classi d'età degli edifici - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A6.2 Classi d'età degli edifici - Mazzorbo sc. 1: 2000
- Tav. A6.3 Classi d'età degli edifici - Torcello sc. 1: 2000
- Tav. A7.1.a Destinazioni d'uso degli edifici Piani terra - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A7.2.a Destinazioni d'uso degli edifici Piani terra - Mazzorbo sc. 1: 2000
- Tav. A7.3.a Destinazioni d'uso degli edifici Piani terra - Torcello sc. 1: 2000
- Tav. A7.1.b Destinazioni d'uso degli edifici Piani superiori - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A7.2.b Destinazioni d'uso degli edifici Piani superiori - Mazzorbo sc. 1: 2000
- Tav. A7.3.b Destinazioni d'uso degli edifici Piani superiori - Torcello sc. 1: 2000
- Tav. A8.1 Numero dei piani degli edifici - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A8.2 Numero dei piani degli edifici - Mazzorbo sc. 1: 2000
- Tav. A8.3 Numero dei piani degli edifici - Torcello sc. 1: 2000
- Tav. A9.1 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A9.2 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Mazzorbo sc. 1: 2000
- Tav. A9.3 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Torcello sc. 1: 2000
- Tav. A10.1 Attività ed attrezzature primarie ,secondarie - Burano sc. 1: 1000
- Tav. A10.2 Attività ed attrezzature primarie ,secondarie - Mazzorbo sc. 1: 2000

- Tav. A10.3 Attività ed attrezzature primarie ,secondarie - Torcello		sc. 1: 2000
- Tav. A11 Infrastrutture di collegamento		sc. 1: 3000
- Tav. A12.1 Opere di urbanizzazione infrastrutture - Burano		sc. 1: 1000
- Tav. A12.2 Opere di urbanizzazione infrastrutture - Mazzorbo		sc. 1: 2000
- Tav. A12.3 Opere di urbanizzazione infrastrutture - Torcello		sc. 1: 2000
- Tav. A13.1 Opere di urbanizzazione servizi ed impianti - Burano		sc. 1: 1000
- Tav. A13.2 Opere di urbanizzazione servizi ed impianti - Mazzorbo		sc. 1: 2000
- Tav. A13.3 Opere di urbanizzazione servizi ed impianti - Torcello		sc. 1: 2000
- Tav. A14.1.1 Catasti Storici		
- Tav. A14.1.2 Sovrapposizione Catastale		
- Tav. A14.1.3 Netto Storico		
- Tav. A14.1.4 Analisi Spazi Verdi		
- Tav. A14.1.5 Uso del tessuto urbano		
- Tav. A14.1.6 Flussi ed usi delle rive		
- Tav. A14.1.7 Analisi delle pavimentazioni esistenti		
- Tav. A14.1.8 Analisi percettiva		
- Tav. A14.1.9 Valori urbani emergenti		
- Tav. A15 Vincoli e servitù		sc. 1: 3000
- Tav. A16 Beni culturali		sc. 1: 3000
- Tav. A18 Carta geomorfologica geolitologica geoidrologica e delle penalità edificatorie		
- Tav. A19.a Ph		sc. 1: 2500
- Tav. A19.b Granulometria – percentuale di sabbia		sc. 1: 2500
- Tav. A19.c Capacità di scambio cationico		sc. 1: 2500
- Tav. A19.d Conduttività elettrica		sc. 1: 2500
- Tav. A19.e Classi di merito		sc. 1: 2500
- Tav. A20.a Colture in atto		sc. 1: 2500
- Tav. A20.b Colture di pregio		sc. 1: 2500
- Tav. A20.c Terreni utilizzati e non utilizzati		sc. 1: 2500
- Tav. A21 Carta della tutela degli investimenti e dell’assetto fondiario		
- Tav. A22 Utilizzo produttivo del suolo		sc. 1: 2500
- Tav. A23.1 Struttura del verde - Burano		sc. 1: 2500
- Tav. A23.2 Struttura del verde- Mazzorbo		sc. 1: 2500
- Tav. A23.3 Struttura del verde- Torcello		sc. 1: 2500
- Tav. A24.1 Carta delle strutture verticali - Burano		sc. 1: 2500
- Tav. A24.2 Carta delle strutture verticali- Mazzorbo		sc. 1: 2500
- Tav. A24.3 Carta delle strutture verticali- Torcello		sc. 1: 2500
- Tav. A25 Carta del paesaggio orizzontale e verticali		sc. 1: 2500
- Tav. A26 Carta del paesaggio rurale		sc. 1: 2500
- Tav. A27.a Analisi paesaggistica	Limiti esterni - vegetazione e bordi	sc. 1: 2500
- Tav. A27.b Analisi paesaggistica	Limiti esterni - consistenza	sc. 1: 2500
- Tav. A27.c Analisi paesaggistica	Limiti esterni	sc. 1: 2500
- Tav. A28 Analisi paesaggistica - Percorsi ed elementi antropici		sc. 1: 2500
- Tav. A29 Analisi paesaggistica - Uso delle sponde		sc. 1: 2500
- Tav. A30 Analisi paesaggistica - Interconnessioni visive		sc. 1: 2500
- Tav. A31 Analisi paesaggistica - Caratteri dominanti		sc. 1: 2500
- Tav. A32 Analisi paesaggistica - Macrozone - Carta del paesaggio		sc. 1: 2500

- Tav. A33 Analisi paesaggistica - Ambiti unitari - Itinerari sc. 1: 2500

2.4 Sono descrittivi gli elaborati grafici contrassegnati dalla lettera B

- Tav. B5 Progetto Unitario 3 - Cavanella A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione  
P: Ipotesi progettuale
- Tav. B5 Progetto Unitario 3 - Cavanella P: Ipotesi progettuale
- Tav. B6 Progetto Unitario 4 - Corte Novello A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione  
P: Ipotesi progettuale
- Tav. B6 Progetto Unitario 4 - Corte Novello P: Ipotesi progettuale
- Tav. B7 Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione  
P: Ipotesi progettuale
- Tav. B7 Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo P: Ipotesi progettuale
- Tav. B8 Progetto Unitario 6 - Santa Caterina A1: Analisi degli spazi aperti: uso del suolo
- Tav. B8 Progetto Unitario 6 - Santa Caterina A2: Analisi della vegetazione e percorsi pubblici
- Tav. B8 Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P3: Ipotesi progettuale - Area sportiva

2.5 Sono prescrittivi gli elaborati

- Tav. B0 Ambiti Unitari
- Tav. B1.1 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Burano
- Tav. B1.2 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Mazzorbo
- Tav. B1.3 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Torcello
- Tav. B2.1 Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Burano
- Tav. B2.2 Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Mazzorbo
- Tav. B2.3 Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Torcello
- Tav. B3 Prescrizioni per la ripavimentazione - Burano
- Tav. B4 Progetti Unitari 3 - 4 - 5 Inquadramento generale
- Tav. B5 Progetto Unitario 3 - Cavanella P: Scheda urbanistica
- Tav. B6 Progetto Unitario 4 - Corte Novello P: Scheda urbanistica
- Tav. B7 Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo P: Scheda urbanistica
- Tav. B8 Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P1: Scheda urbanistica – Area sportiva ed area a giardino
- Tav. B8 Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P2: Scheda urbanistica - Percorsi ed aree attrezzate

e le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed allegato.

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

2.7 Con particolare riferimento al disposto del 1° comma dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e



s.m.i. il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare permesso di costruire in deroga .

2.8 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.

### **Articolo 3 - Definizioni**

3.1 L'intero tessuto delle isole di Burano, Mazzorbo e Torcello è suddiviso in **unità di spazio**, individuate e perimetrare nelle tavole B1.1, B1.2 e B1.3 , sul presupposto della distinta individualità e dell'omogeneità dei caratteri storici, architettonici e ambientali che connotano ciascuna di dette unità. In relazione ai loro specifici caratteri fisici si distinguono in **unità edilizie** e **unità di spazio scoperto**.

3.2 Per le espressioni tecniche utilizzate dalle presenti norme, si ricorre alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e in altre parti del Piano Regolatore Generale di Venezia.

## TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE

### **Articolo 4 - Prescrizioni generali. Gli interventi consentiti o prescritti. Il procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione dei manufatti.**

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

4.2 Gli interventi che, invece, non sono indicati - nella Scheda sopra ricordata - 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'esser corredata dai documenti di cui al successivo comma; ove la domanda sia incompleta, ovvero i necessari documenti manchino o siano insufficienti o inadeguati, il responsabile del procedimento chiede, entro trenta giorni dalla data del protocollo dell'istanza e una sola volta, 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 prima che sia assunta determinazione sulla D.I.A. o sulla successiva domanda di permesso di costruire.

4.3 La domanda di cui al precedente comma deve contenere la chiara identificazione del manufatto sul quale il richiedente intende intervenire, l'indicazione del titolo che abilita il richiedente stesso all'intervento, il grado di alterazione del manufatto (uno dei tre descritti nel successivo comma) secondo la valutazione del richiedente, nonché la specifica e analitica descrizione delle opere che si intendono realizzare. La domanda dev'essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:

#### 4.3.1 - ove si tratti di edifici:

- a)- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per le altre, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori ovvero da planimetrie catastali o schemi planimetrici per le parti delle unità di spazio che non risultino di proprietà;
- b)- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per le altre, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;
- c)- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50 per le parti oggetto della richiesta e ad 1:100 per altre, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli

sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali ovvero da schemi o altro materiale documentario per le parti delle unità di spazio che non risultino di proprietà; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

- 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;

4.3.2 - ove si tratti di spazi scoperti:

- a)- il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100 per quanto riguarda gli spazi scoperti di Burano ed ad una scala adeguata fini della rappresentazione unitaria dell'intero spazio scoperto per quanto attiene agli ambiti di Mazzorbo e Torcello con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle speci arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;
- b)- rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

4.3.3 - In ogni caso:

- a)- la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18 o analogo; 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.

4.4 Lo stato di alterazione, da accertare con riferimento ai caratteri costruttivi, distributivi e formali propri della categoria di appartenenza dell'unità di spazio (quali risultano descritti nella prima parte della Scheda è definito in uno dei seguenti gradi:

4.4.1 - **integro**, se la situazione dell'unità di spazio o della parte di unità interessata dall'intervento corrisponde nella sostanza al modello descritto nella scheda, e gli scostamenti da tale modello sono correggibili mediante le operazioni proprie del restauro;

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

4.4.3 - **trasformato in modo irreversibile**, se l'unità di spazio o la porzione della stessa oggetto di esame è stata sostanzialmente trasformata da operazioni più radicali (ampliamento, ricostruzione, svuotamento, sostituzione delle strutture portanti,

trasformazione complessiva dell'assetto distributivo).

Se è possibile riconoscere l'appartenenza al modello indicato in una delle schede, attraverso gli elementi costruttivi o decorativi ancora sussistenti dell'edificio originario, e/o attraverso le documentazioni catastali o iconografiche, si presenta l'alternativa di restringere la tutela agli elementi originari ai rapporti col contesto, oppure di ripristinare l'edificio antico secondo le modalità dell'art. 4.5.3.

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

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

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

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

- a)- gli interventi di restauro indicati nella parte II della Scheda, combinati con gli interventi di ripristino delle situazioni originarie, indicate come da "mantenere" o da "conservare" nella parte II della 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.

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

- a)- interventi volti a salvaguardare gli elementi antichi superstiti di cui al comma 4.4.3, e a conservare o modificare ulteriormente la situazione presente, che comunque non vadano a alterare i rapporti col contesto, ad accrescere il volume, la superficie utile lorda, il numero dei piani, né a modificare l'involuppo complessivo;
- b)- la ricostruzione dell'organismo originario mediante il *ripristino filologico o tipologico* (quest'ultimo corrispondente alla descrizione della Parte I della scheda).

4.6 Sul territorio del Comune di Venezia sono stati individuati i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che figurano nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 7.6.2002 ai sensi del DPR 8.9.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) "elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE"; più precisamente i siti individuati sono:

- SIC IT 3250031 – "Laguna Superiore di Venezia"
- SIC IT 3250046 – "Laguna di Venezia"

A tal proposito, come da Verbale della Commissione regionale di esperti che hanno esaminato la Relazione di Incidenza del presente piano, si prescrive che:

1. la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
2. sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
3. prima dell'inizio dei lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
4. durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
5. durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possano evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano,

- comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
6. nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

### **Articolo 5 - Prescrizioni comuni alle unità edilizie**

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

- a) alle coperture, le quali 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, devono mantenere la tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto con l'uso di coppi storici, con recupero dei coppi integri e la disposizione, nella misura possibile di quelli nuovi a canale; è altresì ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni isolanti o impermeabilizzanti sottostanti la copertura in coppi; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo. Nei soli casi di tetti a due falde su edifici monocellulari, nei quali una falda abbia a scaricare su conversa interessante la parete di altro fabbricato, potrà essere consentita la realizzazione di una copertura a falda unica anche estendendo la falda esistente. In quest'ultimo caso è ammesso il conseguente aumento volumetrico. L'intervento resta comunque condizionato alle valutazioni degli organi competenti in materia paesaggistica. Nei casi di edifici seriali in cui siano avvenute sopraelevazioni della linea di gronda, è consentito, allo scopo di ricostituire l'allineamento originario del fronte, la sopraelevazione della gronda degli edifici originari. In caso di diverse quote dei due edifici laterali, l'innalzamento si allineerà alla quota di quello inferiore;
- b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali e forme tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, mantenendo il posizionamento nelle sedi originarie. Interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna;
- c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima dell'industrializzazione della produzione della calce e del cemento;
- d) ai fori porta, finestra e alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o diverso materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio;
- e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo motivato parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna.

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

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

5.4 E' altresì possibile, previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna:

- 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, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio;
- b)- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti,

caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, e simili, con lo stesso materiale;

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

5.5 In caso di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può essere richiesta:

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

5.6 La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale.

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

- a)- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli; su prospetti secondari, cavedi, ecc., laddove si rende opportuno non manomettere la struttura muraria e/o la cornice di gronda in pietra, è ammessa la realizzazione di nuove canne fumarie in acciaio rivestite in rame;
- b)- "altane", in conformità alle prescrizioni della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime "altane", secondo le seguenti prescrizioni:
  - non è ammessa la realizzazione di nuove altane sui prospetti principali di edifici con caratteri architettonici o storici di pregio (palazzi, edilizia minore, edilizia seriale, ecc.) o in situazioni di grande visibilità in aree di interesse paesistico e comunque quando la nuova uscita comporti interventi su strutture lignee di copertura di interesse storico o costruttivo,
  - non sono ammesse le alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici oltre a quelle previste nella Scheda – Parte II – per la categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata;
  - non sono ammesse nelle unità edilizie costituite da solo due piani, a meno che non sia documentata la loro preesistenza;
  - è preferibile l'uso di uscite a servizio dell'altana già esistenti, escludendo la realizzazione di scale esterne di accesso da terrazze sottostanti;
  - devono essere realizzate esclusivamente in legno, salvo i pilastri angolari di appoggio o impostati su muro perimetrale dell'unità edilizia;
  - devono interessare un'unica falda del tetto e la quota estradossale del piano dell'altana non deve mai superare quella del colmo del fabbricato;
  - non devono aggettare rispetto alla verticale del prospetto del fabbricato;
- c)- impianti tecnologici di servizio pubblico;
- d)- antenne televisive e parabole, di norma per realizzare sistemi centralizzati. Non devono, di norma, essere collocate sulle falde delle coperture prospicienti spazi pubblici. Nel caso in cui tutte le falde dell'unità edilizia siano prospicienti spazi pubblici, le antenne e le parabole potranno essere collocate sulle coperture ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per non renderle visibili dalla pubblica via; dovranno comunque essere addossate ad elementi emergenti quali sopraelevazioni, abbaini, altane, camini ecc. e tinteggiate con lo stesso colore dell'elemento cui vengono addossate.
- e)- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura e simili, le cui tubazioni non possono essere installate a vista sulle facciate principali, visibili dagli spazi scoperti pubblici, ma devono trovare alloggiamento ed essere progettati in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento; le cornici di gronda in pietra devono essere mantenute; i pluviali interni in cotto "cannoni d'acqua" vanno sempre mantenuti e ove possibile ripristinati nella funzione; i pluviali esterni devono essere in rame e possono essere esterni alla muratura con eventuale terminale in ghisa;

- 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.

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

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

5.10 La realizzazione di nuove aperture, 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.

5.11 La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

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

5.12 La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5.13 In tutte le unità edilizie sono consentiti gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, secondo le indicazioni contenute nelle schede e nel Regolamento Edilizio, con le seguenti specificazioni:

- per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi gli abbaini a due falde potranno essere realizzati anche a filo facciata e avere misura di ml. 2,00 di larghezza massima e di ml. 2,00 di altezza massima;
- per l'arieggiamento e l'illuminazione dei sottotetti che non presentano i requisiti minimi di agibilità è consentita unicamente la realizzazione di abbaini a una falda "copagatti" con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio.

5.13 bis Nelle unità edilizie di base non residenziale è consentito realizzare lucernari secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

**5.14 In tutte le unità edilizie è consentita la realizzazione di soppalchi secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio, con la seguente specificazione: la dimensione massima del soppalco, per qualsiasi destinazione d'uso, non deve essere superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.**

5.15 (stralciato)

5.16 Nel territorio disciplinato dalla variante, ad eccezione degli ambiti unitari A1 (Burano) ed A14 individuati nella Tav.B0, in tutte le unità edilizie, con esclusione di quelle preottocentesche e di quelle classificate Nd, è consentito l'ampliamento volumetrico, escludendo le sopraelevazioni, per un massimo di 100 mc; detto ampliamento deve avvenire in aderenza all'unità edilizia sugli scoperti di pertinenza, a prescindere dalla loro classificazione o dalle previsioni delle schede di ambito.

5.17 In tutte le unità edilizie nelle quali il pavimento del piano terreno sia inferiore alla quota di m. +1,30 rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute (ZMPS) è consentito l'innalzamento del pavimento stesso fino alla quota suddetta. Conseguentemente è consentito l'innalzamento di pari misura dei solai e delle strutture di copertura. Le modifiche dei prospetti, in adeguamento agli interventi sopra descritti, saranno possibili unicamente ove siano ritenute compatibili in sede di autorizzazione paesaggistica. Nel caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la quota di pavimento del piano terra deve essere posta ad una quota non inferiore a m. +1,30 rispetto allo ZMPS.

5.18 Il Dirigente, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico-sanitario, antincendio, su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare il permesso di costruire.

5.19 Fatta eccezione per gli edifici soggetti alle prescrizioni di tutela dei beni culturali (Dlgs 42/2004 Parte II), è sempre consentito l'accorpamento di non più di due unità edilizie, anche di diversa categoria tipologica, attraverso l'apertura di un foro porta per piano di larghezza massima pari a cm 90 e di altezza massima pari a cm 210. Unicamente nelle unità di tipologia A, A1, Af, B, B1, in conseguenza dell'accorpamento è consentita la rimozione di uno dei due corpi scala esistenti qualora non più funzionale all'organizzazione distributiva interna. Il collegamento fra unità edilizie di diversa categoria tipologica non consente di attivare destinazioni d'uso diverse da quelle stabilite dalle schede delle categorie tipologiche per le singole unità edilizie interessate.

## **Articolo 6 - Destinazioni d'uso**

6.1 Nelle unità di spazio (edilizie e di spazio scoperto) sono prescritte solo le destinazioni d'uso compatibili con la loro struttura fisica, così come individuate nella Parte III della scheda della categoria di appartenenza.

6.2 Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico, possono essere variate esclusivamente in una destinazione d'uso prescritta per la specifica categoria di appartenenza. Se la destinazione d'uso in atto alla suddetta data non sia tra quelle prescritte, nessun intervento, eccedente la manutenzione straordinaria, può esser realizzato se non è volto ad attivare una destinazione d'uso prescritta.

6.3 Non è considerata utilizzazione difforme dalla destinazione d'uso l'utilizzazione parziale delle singole unità immobiliari, destinate ad abitazioni, per artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone o le abitazioni, per artigianato di servizio, per studi professionali, qualora tale utilizzazione riguardi non più del 40% della superficie utile dell'unità immobiliare interessata.

6.4 Qualora si accerti, attraverso la procedura prevista dalle presenti norme, che lo stato di alterazione delle unità edilizie sia di grado "trasformato in modo irreversibile", sono consentiti il mantenimento delle utilizzazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se non comprese tra quelle compatibili nella parte III della rispettiva scheda tipologica di appartenenza.

6.5 Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione, sono considerate, e definite nei seguenti termini, le sottoelencate utilizzazioni d'uso:



1. **abitazioni** (comprese le loro pertinenze: cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, darsene private e simili);
2. **abitazioni collettive**: si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi, quali: **conventi, collegi, convitti, studentati, ospizi, ricoveri, caserme, sedi carcerarie, istituti religiosi**;
3. **artigianato**: s'intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di detta attività, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);
4. **industria**: s'intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di detta attività, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);
5. **commercio all'ingrosso**: s'intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi i combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari;
6. **commercio al minuto**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto;
7. **magazzini**, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
8. **attrezzature ricettive**, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio. Le attrezzature ricettive risultano quelle definite dalla Legge Regionale 33/2002;
9. **uffici direzionali**, comprensivi delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; sono incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti;
10. **attrezzature per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, quali: **asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori, scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;
11. **attrezzature culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attività complementare, di servizio e di supporto, quali: **centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali**;
12. **attrezzature associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;
13. **attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali allo svolgimento delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori,

delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali:

**teatri, cinematografi, sale di ritrovo, impianti per la pratica sportiva coperti e scoperti, impianti per lo spettacolo sportivo;**

14. **attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivi delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

15. **attrezzature sanitarie**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti, quali:

**ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, poliambulatori;**

6.6. Per le utilizzazioni non considerate nel precedente comma si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

6.7. Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8 e 10, è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8 e 10.

6.8. Nelle unità di spazio vincolate a standard è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad altra compatibile utilizzazione a standard, tra quelle indicate al comma 6 dell'art. 25 della L.R. 61/85, a condizione che sia soddisfatto, rispetto alla popolazione residente al momento della modifica d'uso, il fabbisogno di attrezzature sottratte.

#### **Articolo 7 - Tipologia non rilevata**

Per le unità edilizie classificate come "tipologia non rilevata", gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria non possono essere iniziati se non previo accertamento della categoria tipologica di appartenenza, ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

#### **Articolo 8 - Manufatti non classificati**

Per i manufatti non classificati, legittimati alla data di adozione del presente strumento urbanistico, sono consentiti oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione ed il risanamento conservativo escludendo, in ogni caso, la modifica del sedime, il cambio di destinazione d'uso, l'aumento di volume e di superficie utile e qualsiasi frazionamento del manufatto.

#### **Articolo 9 - Ripristino tipologico**

Nelle aree identificate nelle tavole di progetto come "ripristino tipologico" è consentita l'edificazione di un manufatto desunto dal sedime, dalla appartenenza a una serie di edifici circostanti, dalle rappresentazioni storiche in pianta e in alzato; qualora l'edificio non rientri esattamente all'interno della perimetrazione effettuata dallo strumento urbanistico, la stessa avrà valore puramente indicativo e la ricostruzione dell'edificio dovrà tener conto:

- delle tracce di fondazione rilevate e documentate in loco;
- di documentazione storica da cui sia rilevabile la disposizione planimetrica e la dimensione dello stesso;

ferme restando le prescrizioni del successivo comma.

Il nuovo manufatto non può in alcun caso superare la linea di gronda degli edifici confinanti; nel caso di diverse quote dei due edifici laterali, l'innalzamento si adatterà alla quota di quello inferiore. Alla documentazione da allegare alla domanda si aggiungeranno elaborati progettuali relativi al prospetto complessivo della calle e/o del campo in cui l'edificio si inserisce, a viste assonometriche, a rendering e a quanto altro necessario per la migliore comprensione del contesto, perlomeno da due punti di vista.

Per il sedime prospiciente il canale Borgognoni, all'interno dell'Ambito Unitario 6, si prescrive l'obbligo che il ripristino tipologico venga realizzato in coincidenza con tale sedime.

In presenza di tracce materiali e di adeguata documentazione storica attestante la consistenza del manufatto originario, è possibile individuare nuovi ambiti di "ripristino tipologico" con le modalità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

Gli interventi di ripristino tipologico e volumetrico siano concordati, per gli aspetti relativi alla forma, materiali, altezze e volumetrie, con la Soprintendenza BAP di Venezia, al fine di una ricostruzione compatibile con l'ambiente.

#### **Articolo 10 - Attribuzione della categoria tipologica e attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria**

Le attribuzioni delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto alle categorie tipologiche valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si pervenga a diverse attribuzioni.

La nuova attribuzione deve essere basata su un rilievo completo dell'unità edilizia o dello spazio scoperto, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 4 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 e della Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione di Giunta Comunale, avendo presenti le finalità esposte nell'art. 1.

#### **Articolo 11 - Interventi correlati a trasformazioni edilizie**

In caso di trasformazioni edilizie deve comunque essere assicurata la presenza (anche tenendo conto dello stato di fatto):

- in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessano l'intero edificio: una dotazione minima di specie arboree pari ad un individuo ogni 10 mq di superficie oggetto di intervento;
- 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.
- In caso sia consentita la demolizione con ricostruzione su diverso sedime di un manufatto esistente, questa potrà avvenire all'interno dell'ambito individuato, lotto di pertinenza del manufatto appartenente alla stessa proprietà, al fine di una migliore localizzazione sotto il profilo igienico ed ambientale. Inoltre la ricostruzione dovrà avere pari S lorda di pavimento interna e pari altezza e caratteristiche corrispondenti, per materiali e sistemi costruttivi, assimilabili alle tipologie edilizie riconosciute. Si prevede una dotazione minima di specie arboree come nel caso di ristrutturazione edilizia.

Le alberature dovranno essere preferibilmente a macchia.

In ogni caso è fatto obbligo di mantenere un rapporto di almeno 6/4 tra superficie verde e superficie pavimentate.

Per le pavimentazioni è necessario ricorrere a materiali della tradizione locale semi-permeabili.

#### **Articolo 12 - Permanente integrità della disciplina del P.R.G.**

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

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature pubbliche di interesse generale oppure per nuovi spazi pubblici ( "standard"), l'attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e/o la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'Ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.R.G. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri

convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia.

La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane con il permanere della destinazione di P.R.G. nel termine di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. Nel termine di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., il Comune può, in qualsiasi momento, dare attuazione al P.R.G. stesso a mezzo del piano particolareggiato o degli strumenti offerti dall'ordinamento per la realizzazione di opere pubbliche; detta facoltà, però non può essere esercitata dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, istanza per procedere alla suddetta attuazione convenzionale e sino al momento in cui il Comune abbia eventualmente assunto determinazione negativa in ordine all'istanza medesima ovvero sino al momento in cui il proprietario, chiamato a definire i termini ed i modi di attuazione od a stipulare la convenzione, non abbia eventualmente dato seguito all'invito. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

12.2 Nelle aree da utilizzare per nuove sedi viabili (pedonali o ciclabili) o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, ciclistica e veicolare, l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

### **TITOLO III - BURANO: SPAZI SCOPERTI**

#### **Articolo 13 - Orto e giardino**

13.1 Le trasformazioni fisiche consentite sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

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

13.2 Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria degli orti la realizzazione di capanni per gli attrezzi e/o di serre, 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. 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, 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.

13.3 Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria dei giardini la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% 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.

13.4 I capanni per gli attrezzi, le serre fisse, 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.

13.5 E' 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 consentito solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

13.6 Nelle unità di spazio appartenenti alla categoria dei giardini gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco dei bambini, e simili, devono essere, 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 e ripristino, 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 pietra o marmo, mattoni in cotto e non devono riguardare più del 10% di ogni unità di spazio scoperto interessata.

13.7 E' prescritta la conservazione degli 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, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

13.8 I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 1,80, 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.

13.9 Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui ai precedenti commi e difformi da quanto prescritto al precedente comma, nel caso di richiesta di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo precedente comma.

13.10 Per la realizzazione di elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi.

#### **Articolo 14 - Spazio non caratterizzato**

14.1 Nelle unità di spazio scoperto è consentita, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie. Può inoltre essere consentita, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

14.2 La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

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

14.4 Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 1,80, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

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

14.6 E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

14.7 La realizzazione, 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.

14.8 Non è ammessa la copertura, totale o parziale, 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.

### **Articolo 15 - Arredo stradale**

Le aree possono essere mantenute a verde, o alternativamente, essere ricomprese nella viabilità pubblica, con l'uso di materiali uguali a quelli circostanti.

### **Articolo 16 - Verde pubblico**

Ricadono in tale categoria tutte le aree a verde ornamentale di utilizzo pubblico.

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

Tali aree possono essere sistemate con verde alberato, prati, specchi d'acqua, percorsi interni esclusivamente pedonali, sistemazione di giochi per i bambini, aree pic-nic 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.

E' fatto obbligo della presentazione di un progetto complessivo e di uno studio di dettaglio da inoltrare ai competenti uffici comunali.

### **Articolo 17 - Attrezzature sportive**

E' consentita la costruzione di strutture funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse.

## TITOLO IV - VIABILITÀ PUBBLICA

### Articolo 18 - Viabilità pubblica acquea

18.1 Le trasformazioni fisiche consentite 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.

18.2 Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti.

18.3 La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali 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.

18.4 E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

18.5 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. In via sperimentale, nell'installazione di pali di ormeggio e di sostegno dei pontili, gli uffici procederanno a valutare, in concerto con la Municipalità, l'utilizzo di tecnologie e materiali sostitutivi al legno, purché compatibili con le esigenze della tutela del paesaggio e dell'ambiente. 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, devono essere in ogni caso amovibili, 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. 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.



## TITOLO V - AMBITI UNITARI: SPAZI SCOPERTI

### Articolo 19 - Specie vegetazionali

Le specie vegetazionali consentite in ambiente rurale (Mazzorbo e Torcello) sono le seguenti:

- *Hyppophae sp.*
- *Ulmus sp.*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Morus sp.*
- *Tamarix gallica*
- *Laurus nobilis*
- *Fraxinus excelsior*
- *Acer campestre*
- *Salix alba*
- *Populus sp.*
- *Carpinus betulus*
- *Cornus mas*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus sp.*
- *Ostrya carponifolia*
- *Sambucus nigra*
- *Euonimus japonicus*
- *Punica granatum*
- *Pitosporum tobira*
- *Prunus sp.*
- *Alnus glutinosa*
- *Ficus carica*
- *Platanus X acerifolia*
- *Zyziphus sativa*
- *Juglans sp.*
- *Quercus sp.*

Le specie vegetazionali consentite in ambiente urbano (Burano) sono le seguenti:

- *Populus sp.*
- *Pinus halepensis*
- *Pinus pinea*
- *Cupressus sempervirens*
- *Quercus ilex*
- *Hibiscus siriacus*
- *Ziziphus sativa*
- *Taxus baccata*
- *Prunus cerasifera*
- *Laurus nobilis*
- *Punica granatum*
- *Fraxinus excelsior*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Pitosporum tobira*
- *Olea europea*
- *Clerodendrum trichotomum*
- *Nerium oleander*
- *Celtis australis*
- *Cercis siliquastrum*
- *Ulmus sp.*
- *Morus sp.*
- *Acer campestre*
- *Carpinus sp.*

- *Ostria carpinifolia*
- *Cytisus sp.*
- *Prunus sp.*
- *Ligustrum lucidum*
- *Platanus X acerifolia*

Le specie vegetazionali non consentite sono le seguenti:

- *Tilia sp.*
- *Acer platanoides*
- *Acer negundo*
- *Acer palmatum*
- *Ailanthus altissima*
- *Robinia pseudoacacia*
- *Aesculus hippocastanum*
- *Thuja sp.*
- *Trachycarpus fortunei*
- *Picea abies*
- *Cupressus arizonica*
- *Cedrus sp.*

#### **Articolo 20 - Abbattimenti**

Tutti gli elementi vegetali sono soggetti a tutela e non possono essere sottratti senza preventiva autorizzazione salvo che nei casi previsti e di seguito enunciati.

- piante con valore di sottrazione inferiore a 200: preventiva comunicazione e meccanismo del silenzio assenso;
- piante con valore di sottrazione compreso tra 200 e 500: comunicazione preventiva (20 gg) sull'intenzione di abbattere e meccanismo del silenzio assenso indipendentemente dalla macroarea di pertinenza;
- piante con valore di sottrazione compreso tra 500 e 1.000: comunicazione preventiva ed obbligo di piano di reimpianto con soggetti di valore almeno uguale e meccanismo del silenzio assenso,
- piante con valore di sottrazione compreso tra 1.000 e 1.500: obbligo di autorizzazione preventiva con allegato piano di reimpianto, con oggetti di valore uguale o superiore;
- piante con valore superiore a 1.500 - obbligo di autorizzazione con identificazione chiara delle motivazioni e del piano di reimpianto con oggetti di valore uguale o superiore.

Per la individuazione dell'indice di sottrazione si fa riferimento alle tavole A23 "Struttura del verde".

#### **Articolo 21 - Nuovi impianti**

Modifiche alla orografia e alle quote del suolo dovranno essere autorizzate. Nelle comunicazioni dovranno essere indicati anche gli accessori non verdi (arredi stabili, impianti, manufatti, ecc.).

Le specie consentite e non consentite sono riportate all'art. 1.

Per siepi di lunghezza superiore ai 5 metri e con specie che possono raggiungere altezze superiori ai 2 metri, dovrà essere data comunicazione da inoltrare ai competenti uffici comunali.

Tutti i nuovi impianti devono seguire le norme del Codice Civile, delle leggi di organismi superiori e gli usi locali codificati.

#### **Articolo 22 - Manutenzione di sicurezza**

Ha carattere prioritario ed è vincolante. Include le seguenti operazioni:

- abbattimento di piante di cui è possibile dimostrare la pericolosità, o di piante per le quali è previsto l'intervento obbligatorio per motivi di ordine fitosanitario;
- potatura di piante con rami pericolosi;
- sfalcio di superfici erbacee che possano essere a rischio di incendio;
- pulizia della vegetazione che limita la funzionalità dei canali di scolo;
- potatura di vegetazione che può creare problemi di navigabilità;

- ogni altra azione manutentoria necessaria a ridurre eventuali rischi per l'incolumità di persone o cose.

### **Articolo 23 - Manutenzione ordinaria e straordinaria**

In ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno tendere a confermare e/o potenziare l'energia del sistema e non dovranno assolutamente provocare effetti che modifichino negativamente il paesaggio.

Si stabiliscono le seguenti indicazioni:

- dovrà essere prodotto e rispettato un piano di manutenzione periodica delle aree boscate indicando anche i criteri di rinnovazione;
- potature: dovranno essere eseguite seguendo le corrette tecniche. Sono da evitare le capitozzature o i tagli su rami grossi che modifichino sostanzialmente le forme;
- vegetazione infestante: dovranno essere controllate e/o ridotte e/o eliminate le specie arbustive o arboree considerate infestanti (rovi, ailanti, robinie, ecc.).

### **Articolo 24 - Area boscata**

In tale categoria sono state inserite le aree destinate a bosco rappresentate da appezzamenti non lineari e con larghezze superiori ai 10 metri, le cui caratteristiche sono rappresentate da un impianto arboreo fitto, non regolare e generalmente spontaneo.

Per la riqualificazione e/o l'ampliamento di aree boscate, identificate nelle tavole di Progetto, sono consentiti quegli interventi che portino ad un lento e progressivo miglioramento boschivo e che tendano a ridurre la presenza di robinia a favore di specie meno invasive e di maggiore interesse intrinseco.

Le riconversioni e gli ampliamenti si attuano con le prescrizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5.

### **Articolo 25 - Giardino**

In tale categoria sono state inserite le aree destinate a verde ornamentale ma non di uso pubblico, e le aree in cui dominano le superfici a prato, comunque nessuna delle superfici ricadenti in tale categoria ha finalità produttive.

Non rientrano in tale categoria i cortili in cui dominano le pavimentazioni. Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria dei giardini è consentita la realizzazione di capanni per gli attrezzi; tale capanno deve avere un ingombro massimo non superiore a ml. 2 x 2 ed un'altezza non superiore a ml. 2,20. Il capanno per gli attrezzi deve essere amovibile, senza fondazioni e realizzato 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.

Eventuali piantagioni di frangivento e/o siepi dovrà rispettare la marcazione degli assetti poderali.

La superficie pavimentata non può superare un terzo (1/3) della superficie complessiva; i materiali devono rispettare la tradizione locale ed essere semi-permeabili.

### **Articolo 26 - Incolto**

In tale categoria sono state inserite vaste aree di territorio che non risulta utilizzato e che non manifesta segni di manutenzione. I terreni considerati sono quelli emersi e potenzialmente utilizzabili per la coltivazione.

Sono consentiti interventi volti alla salvaguardia ed alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree, incrementando le loro componenti ambientali e paesaggistiche - zone a canneto, vegetazione spontanea.

Nello specifico sono consentiti interventi che non alterino gli equilibri ecologici dell'ecosistema, ossia:

- abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente, solo quando sia resa necessaria, e dimostrata, dalle precarie condizioni fitosanitarie delle stesse;
- estirpazione delle specie infestanti, rappresentate per lo più da rovi, robinie, ailanti e

sambuchi, al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione più consona ad obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;

- piantumazioni di siepi o di filari di specie arbustive o arboree autoctone o naturalizzate con essenze quali ad esempio biancospino (*Crataegus spp.*), olivello spinoso (*Hippophae rhamnoides*), olivo di Boemia (*Eleagnus angustifolia*), ligustro volgare (*Ligustrum vulgare*).
- realizzazione di percorsi pedonali di basso impatto con superfici permeabili;
- piantumazione di alberi d'alto fusto disposti a macchia.
- per la piantagione è consentita solo la scelta di associazioni vegetali di specie autoctone o naturalizzate quali salici spp. (soprattutto *Salix alba*), frassini (*Fraxinus ornus*), carpini (*Ostrya carpinifolia*), noci (*Juglans regia*) e ciliegi (*Prunus avium*), comunque adatte alle condizioni ambientali e del sito.

E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.

In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Orti - frutteti - vigneti - carciofaie", a "Giardini" e ad "Aree boscate".

### **Articolo 27 - Incolto di rinaturalizzazione orientata**

E' consentita la riconversione di tutte le aree incolte di rinaturalizzazione orientata in aree di riqualificazione ambientale con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento e incremento delle valenze vegetali peculiari (singolarità di specie autoctone o tradizionali; cinture di vegetazione presso le canalizzazioni; popolamenti alofili, ecc.). Gli interventi devono essere volti alla riaffermazione dell'identità storica e naturalistica e alla contestuale accentuazione dei presenti valori paesaggistici;
- è ammessa la predisposizione di camminamenti, senza opere fisse, strutturati con materiali naturali integrati all'ambiente;
- è fatto obbligo di diradamento di specie infestanti;
- per la delimitazione tra aree di rinaturalizzazione e aree boscate, che hanno quote sul livello di medio mare differenti, è consentito prevedere un fossato di demarcazione, eventualmente consolidato in terra armata, e con accessibilità garantita in alcuni tratti da scivoli e/o gradini.

E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.

In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Orti - frutteti - vigneti - carciofaie", a "Giardini" e ad "Aree boscate".

### **Articolo 28 - Orto, frutteto, vigneto, carciofaia**

In tale categoria sono state inserite quelle superfici in cui la coltivazione è destinata all'autoconsumo ed al mercato. Nella medesima categoria sono stati inseriti terreni in stato di abbandono ma che conservano ancora tracce certe di precedenti coltivazioni.

Manufatti.

Capanni per il ricovero degli attrezzi e degli animali

Per ogni appezzamento, è consentita la realizzazione di un capanno per il ricovero degli attrezzi.

Il capanno avrà le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 1,5% dell'area, con un minimo previsto di ml. 3 x 2 e una superficie massima di mq.8;
- altezza massima all'imposta della falda: ml. 2,60;
- copertura a unica falda inclinata a capanna con pendenza massima: 30%;
- materiali: legno (trattato con vernici o oli trasparenti o non trattato) e cannucciato;
- possibilità di avere massimo due finestre di dimensioni non superiori ciascuna a ml. 1 x 1.

E' consentita la realizzazione di un piano di calpestio del manufatto in legno che non potrà avere altezza superiore a ml. 0,35 dal piano campagna.

È consentita la realizzazione di un pergolato ligneo adiacente al capanno, che potrà al massimo interessare una superficie pari alla metà di quella coperta e un'altezza netta di ml. 2,40.

E' fatto obbligo di accompagnare la realizzazione di tali interventi assicurando una dotazione minima di specie arboree pari a un individuo ogni 4 mq di superficie oggetto di intervento.

Alla richiesta di Permesso di Costruire 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 marcazione degli assetti poderali. E' vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.

Per ogni soggetto iscritto, alle cooperative di pesca e/o imprese di pesca, locali e tradizionali, in acque interne e marittime, è consentita la realizzazione di un capanno, all'interno del lotto di proprietà, per il ricovero attrezzi.

Il capanno avrà le seguenti caratteristiche:

- la superficie coperta massima di mq 25 ed altezza max ml 2,60 ed un fronte acqueo di massimo ml 3.
- L'accessibilità acquee dovrà avvenire nel rispetto della morfologia delle rive e con un'opportuna mitigazione degli interventi tramite l'inserimento di schermature con vegetazione autoctona.
- Il posizionamento nell'ambito del lotto di proprietà, deve rispettare le distanze minime dai confini e/o da viabilità previste dalla normativa vigente.

### **Articolo 29 - Verde pubblico**

Ricadono in tale categoria tutte le aree a verde ornamentale di utilizzo pubblico.

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

Tali aree possono essere sistemate con verde alberato, prati, specchi d'acqua, percorsi interni esclusivamente pedonali, sistemazione di giochi per i bambini, aree pic-nic 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.

E' fatto obbligo della presentazione di un progetto complessivo e di uno studio di dettaglio da inoltrare ai competenti uffici comunali.

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

seguenti indici:

- Hmax ml. 3;
- Ut. 0,004 mq./mq.

### **Articolo 30 - Recinzioni**

Sono unicamente consentite le recinzioni delle aree pertinenziali in rete metallica, senza cordolo esterno al piano campagna, non continuo, su pali in ferro o legno, di altezza non superiore a ml. 1,50 e purché accompagnate da specie arbustive autoctone e che consentano un passaggio su argine di almeno ml. 1,50.

Sono vietate le recinzioni su bordo acqueo, parallele ai canali, che impediscano il passaggio e costituiscano barriera visiva.

Sono altresì vietate le recinzioni sugli argini dei fossati e sui percorsi prescritti nelle tavole di Progetto.

### **Articolo 31 - Rive e percorsi**

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non

pregiudichino la continuità del percorso semipubblico e della barriera semipermeabile arbustiva.  
E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio in concessione (bricole e/o pontili di accesso ai lotti) nella parte individuata nelle tavole di Progetto.

E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio in concessione (bricole ad uso dei privati) nella parte di fondamenta individuata nelle tavole di Progetto.

Per tutti gli argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sui bordi per consolidare gli argini e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

E' fatto obbligo della realizzazione di un assetto di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di ml. 1,50 e materiali di tipo permeabile (ad es. terreno stabilizzato), anche lungo gli argini.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

Gli spazi definiti "punti panoramici", identificati nelle tavole di Progetto, devono rimanere liberi da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

### **Articolo 32 - Area cimiteriale**

L'area cimiteriale è individuata nella tavola "Tipologie degli Edifici e Spazi Scoperti"; in tale area è consentito l'ampliamento del cimitero esistente secondo le specifiche norme di settore.

### **Articolo 33 - Attrezzature sportive**

E' consentita la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse (sale riunione, depositi, spogliatoi, bar, locali per guardiania e manutenzione, foresteria sportiva) per i quali valgono i seguenti indici:

- $U_t = 0,15$  mc./mq. (0,45 mc./mq.);
- $H_{max} = 10$  ml. o pari all'esistente;
- $D_c = 5$  ml.;
- $D_f = 10$  ml.;
- $C_f = 0,6$ .

### **Articolo 34 - Area terminal**

Il limite massimo di edificazione del o dei fabbricati servizi deve essere contenuto entro l'area identificata con la lettera T nella tavola di Progetto; l'edificio o gli edifici possono ospitare esclusivamente le seguenti funzioni:

- spazi commerciali;
- servizi igienici;
- spazi informativi e di supporto ai visitatori;

L'edificio o gli edifici avranno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- altezza massima (intradosso del solaio di copertura): ml. 5.50;
- superficie lorda massima: mq. 300;
- numero di piani: 1 (sono ammessi soppalchi destinati a magazzino per una superficie

- massima di mq. 150);
- materiali di rivestimento esterno: legno in doghe, vetro;
- copertura: inclinata; sono ammesse parti di copertura piana sino ad un massimo del 40% della superficie totale.

La copertura dovrà utilizzare uno dei seguenti materiali o una loro combinazione: lamiera di alluminio colorato, piombo, rame;

- materiali utilizzabili per la pavimentazione: trachite rigata o scalpellata, pietra calcarea per bordure e/o inserti, pietra d'Istria, mattoni posati a taglio. Sia evitato, altresì, l'uso di materiali lapidei per le pavimentazioni del pontile.

La superficie pavimentata non può in nessun caso superare (compreso l'edificio) il 50% dell'area destinata a Terminal.

## **SCHEDE RELATIVE ALLE UNITÀ EDILIZIE**



## **SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE**

<b>SCHEDA 1 - UNITA' EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A FRONTE MONOCELLULARE</b>	<b>34</b>
Tipo A - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare	34
Tipo A1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto	34
Tipo Af - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare oggetto di fusioni od addizioni	35
<b>SCHEDA 2 - UNITA' EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE BICELLULARI</b>	<b>37</b>
Tipo B - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare	37
Tipo B 1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto	38
<b>SCHEDA 3 - UNITA' EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A FRONTE TRICELLULARE</b>	<b>40</b>
Tipo C - Unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare	40
<b>SCHEDA 4 - UNITA' EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A BLOCCO</b>	<b>42</b>
Tipo D - Unità edilizia di base residenziale a blocco	42
<b>SCHEDA 5 - UNITA' EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A CAPANNONE</b>	<b>44</b>
Tipo K - Unità edilizia di base a capannone	44
<b>SCHEDA 6 - UNITA' EDILIZIA PREOTTOCENTESCA SPECIALE RELIGIOSA</b>	<b>45</b>
Tipo Sr	45
<b>SCHEDA 7 - UNITA' EDILIZIA PREOTTOCENTESCA SPECIALE LAICA</b>	<b>46</b>
Tipo Sl	46
<b>SCHEDA 8 - UNITA' EDILIZIE OTTOCENTESCHE ORIGINARIE</b>	<b>47</b>
Tipo O - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria	47
<b>SCHEDA 9 - UNITA' EDILIZIA OTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>49</b>
Tipo Or - Unità edilizia di base residenziale di ristrutturazione	49
<b>SCHEDA 10 - UNITA' EDILIZIA OTTOCENTESCA A CAPANNONE</b>	<b>50</b>
Tipo Ko - Unità edilizia di base a capannone	50
<b>SCHEDA 11 - UNITA' EDILIZIA NOVECENTESCA</b>	<b>51</b>
Tipo N - Unità edilizia di base novecentesca di complessivo pregio architettonico	51
<b>SCHEDA 12- UNITA' EDILIZIA NOVECENTESCA</b>	<b>52</b>
Tipo Ne - Unità edilizia di pregio architettonico limitato all'assetto esterno	52
<b>SCHEDA 13 - UNITA' EDILIZIA NOVECENTESCA</b>	<b>53</b>
Tipo Nr - Unità edilizia integrata nel contesto	53
<b>SCHEDA 14 - UNITA' EDILIZIA NOVECENTESCA</b>	<b>54</b>
Tipo Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto	54
<b>SCHEDA 15 - UNITA' EDILIZIE NOVECENTESCHE A CAPANNONE</b>	<b>55</b>
Tipo Kn - Unità edilizia novecentesca non residenziale a capannone	55

## **SCHEDA 1 - UNITÀ EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A FRONTE MONOCELLULARE**

### **Tipo A - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare**

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

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

Tipo a fronte unimodulare caratterizzato da:

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

### **Tipo A1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto**

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

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

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

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

## **Tipo Af - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare oggetto di fusioni od addizioni**

### **Parte I - Descrizione**

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

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche delle unità edilizie base e dei materiali degli elementi strutturali (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura); per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.

Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

**4. Suddivisione della superficie ai vari piani:** la realizzazione di partizioni interne non è soggetta a limitazioni. Fatta eccezione per il piano terra, deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia.

**5. Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.

**6. Scala:** è preferibile il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. È prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. È comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con l'esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Considerata la modesta dimensione delle unità edilizie, allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione può essere autorizzata la realizzazione di scale di tipo diverso anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

**7. Camino:** è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

**8. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-

quali lo spostamento di porte e/o finestre - qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

**9. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale ovvero secondo le dimensioni, la struttura e la forma della copertura. È consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.

**11. Pensiline:** è consentita la realizzazione di pensiline in ferro e vetro a copertura della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

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

A tutti i piani: abitazioni; artigianato; commercio al minuto; uffici direzionali. Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e commerciali sono consentite unicamente come estensione delle attività del piano terra e solo se compatibili con il contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.

## SCHEDA 2 - UNITÀ EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE BICELLULARI

### Tipo B - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare

#### Parte I - Descrizione

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

Tipo a fronte bimodulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte unimodulare, caratterizzato da:

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

### Tipo B 1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto 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 bimodulare con elemento distributivo interposto, in quanto fra i due moduli del fronte di edificazione se ne interpone un terzo, ridotto, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza. La partitura del prospetto è organizzata su cinque file di aperture, di cui quella centrale, in corrispondenza del collegamento verticale, comprende l'ingresso. Esso è pertanto caratterizzato da:

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

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità

edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura), per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni. Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

**4. Suddivisione della superficie ai vari piani:** la realizzazione di partizioni interne non è soggetta a limitazioni. Fatta eccezione per il piano terra, deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia.

**5. Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentita la realizzazione di servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.

**6. Scala:** è preferibile il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. È prescritto il mantenimento o il ripristino del modulo specializzato della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. È comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Considerata la modesta dimensione delle unità edilizie, allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione può essere autorizzata la realizzazione di scale di tipo diverso anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

**7. Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

**8. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**9. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaio elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale ovvero secondo le dimensioni, la struttura e la forma della copertura. È consentito realizzare un secondo abbaio, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaio qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.

**11. Pensiline:** è consentita la realizzazione di pensiline in ferro e vetro a copertura della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

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

A tutti i piani: abitazioni; artigianato; commercio al minuto; uffici direzionali. Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e commerciali sono consentite unicamente come estensione delle attività del piano terra e solo se compatibili con il contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.

## SCHEDA 3 - UNITÀ EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A FRONTE TRICELLULARE

### Tipo C – Unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare

#### Parte I – Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare, si intende l'unità edilizia che si caratterizza per la presenza di un disegno architettonico formalmente definito relativo alla qualità sia del sistema compositivo di facciata che degli elementi spaziali interni, e che per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte trimodulare caratterizzato da:

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

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. È prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze o elementi di servizio. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

**4. Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Il servizio igienico non principale non dovrà essere collocato in facciata principale.

**5. Scala:** è prescritto il mantenimento della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia originaria oppure presenti caratteristiche di pregio.

**6. Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

**7. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di



poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante sul prospetto frontale od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali; nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni. La possibilità di realizzare uno o più abbaini è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

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

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature ricettive.

Al piano terra: artigianato; commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza.

## SCHEDA 4 - UNITÀ EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A BLOCCO

### Tipo D - Unità edilizia di base residenziale a blocco

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco si intende l'unità edilizia che per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte principale di edificazione pari a più moduli o cellule, cui si aggiungono le cellule contenenti le scale;
- b) profondità di edificazione pari ad almeno a due cellule;
- c) altezza di edificazione di quattro o più piani;
- d) affacci generalmente liberi sui quattro lati;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da più porte di ingresso, in corrispondenza di alcuni dei numerosi allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre alcuni dei quali corrispondenti alle cellule contenenti le scale;
- g) collegamenti verticali caratterizzati dalla presenza di più blocchi (spesso simmetrici) di scale, distribuenti ai vari piani unità immobiliari organizzate in linea;
- e) modello di aggregazione: a blocco.

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura), per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.

Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travi costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

**4. Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Il servizio igienico non principale non dovrà essere collocato in facciata principale.

**5. Scala:** è preferibile il mantenimento della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente; è possibile l'inserimento di nuove scale. Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.

**6. Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

**7. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti

delle unità edilizie limitrofe.

**9. Abbaino:** è consentito realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, sia sul fronte che sul retro che lateralmente, essendo tale possibilità subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

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

A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; attrezzature ricettive.

Al piano terra: artigianato; commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza; uffici direzionali; attrezzature associative, magazzini.

## SCHEDA 5 - UNITÀ EDILIZIE PREOTTOCENTESCHE A CAPANNONE

### Tipo K - Unità edilizia di base a capannone

#### Parte I -Descrizione

Per unità edilizia di base a capannone preottocentesca si intende l'unità edilizia che per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo 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 un modulo 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 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.

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

**1. Volume edificato:** è prescritto il mantenimento del volume edificato.

**2. Organizzazione interna:** è prescritto il mantenimento dell'unità del modulo, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture leggere, quali tramezzi, soppalchi o arredi fissi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari.

È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

**4. Tamponamento del fronte:** è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.

**5. Copertura:** è prescritto il mantenimento della struttura e dei materiali di copertura.

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

Abitazioni; artigianato; commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza; commercio all'ingrosso; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; industria, magazzini.

## SCHEDA 6 - UNITÀ EDILIZIA PREOTTOCENTESCA SPECIALE RELIGIOSA

### Tipo Sr

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale religiosa si intende l'unità speciale che si caratterizza per la presenza:

- a) di un vano unitario, più o meno ampio, che è assolutamente prevalente, rispetto ai vani accessori eventualmente associati (chiese, sale monumentali, sale di ritrovo, etc.);
- b) di vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati (conventi, etc.)

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

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

**2. Vano caratterizzante l'unità edilizia:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del vano caratterizzante l'unità edilizia.

**3. Vani accessori:** è consentito modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali alle utilizzazioni previste.

**4. Vani paritetici:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia a struttura modulare, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.

**5. E' consentito** l'accorpamento di non più di due unità edilizie, appartenenti alla stessa Scheda relativa alle unità edilizie, attraverso l'apertura complessivamente di un unico foro porta, di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210, ogni due livelli, mantenendo i percorsi verticali esistenti e l'integrità fisica e funzionale delle unità edilizie originarie.

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

Abitazioni collettive; artigianato; attrezzature per l'istruzione; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature religiose.

## SCHEDA 7 - UNITÀ EDILIZIA PREOTTOCENTESCA SPECIALE LAICA

### Tipo SI

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale laica si intende l'unità speciale che si caratterizza per la presenza:

- a) di un vano unitario, più o meno ampio, che è assolutamente prevalente, rispetto ai vani accessori eventualmente associati (teatri, etc.)
- b) di vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati (carceri, ospedali, etc.)

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

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

**2. Vano caratterizzante l'unità edilizia:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del vano caratterizzante l'unità edilizia.

**3. Vani accessori:** è consentito modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali alle utilizzazioni previste.

**4. Vani paritetici:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia a struttura modulare, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.

**5. E' consentito** l'accorpamento di non più di due unità edilizie, appartenenti alla stessa Scheda relativa alle unità edilizie, attraverso l'apertura complessivamente di un unico foro porta, di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210, ogni due livelli, mantenendo i percorsi verticali esistenti e l'integrità fisica e funzionale delle unità edilizie originarie.

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

Abitazioni collettive; artigianato; attrezzature ricettive; uffici direzionali; attrezzature per l'istruzione; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

## SCHEDA 8 - UNITÀ EDILIZIE OTTOCENTESCHE ORIGINARIE

### Tipo O - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria

#### Parte I - Descrizione

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

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare la stessa, formando, qualora già non presenti, unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata; deve comunque essere mantenuta la "sala passante" di distribuzione.

È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.

Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

**4. Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentita la realizzazione di servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.

**5. Scala:** è prescritto il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale. Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione sono consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili). Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.

**6. Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

**7. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e

dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante di distribuzione (o di una delle due cellule se la sala passante di distribuzione non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale ovvero secondo le dimensioni, la struttura e la forma della copertura; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.

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

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature ricettive.

Al piano terra: artigianato; commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza.



## SCHEDA 9 - UNITÀ EDILIZIA OTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE

### Tipo Or - Unità edilizia di base residenziale di ristrutturazione

#### Parte I - Descrizione

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

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

**1. Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani. E' consentito il recupero volumetrico di manufatti presenti e legittimati sullo scoperto dell'unità edilizia, in aderenza alla stessa unità.

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio. Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.

Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

**4. Scala:** allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione sono consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili). Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.

**5. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati

**6. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**7. Abbaini:** possibilità di realizzare abbaini, ad una o due falde, sul prospetto frontale coerentemente con le dimensioni, la struttura, la forma delle coperture e con la partitura dei prospetti sottostanti nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento di quello posto sul prospetto frontale.

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

Abitazioni, abitazioni collettive, attrezzature ricettive, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative, commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza, artigianato.

## SCHEDA 10 - UNITÀ EDILIZIA OTTOCENTESCA A CAPANNONE

### Tipo Ko - Unità edilizia di base a capannone

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base a capannone ottocentesca 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 un modulo o cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza 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 - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

**1. Volume edificato:** è prescritto il mantenimento del volume edificato.

**2. Organizzazione interna:** possibilità di inserire nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani con facoltà di modificare l'organizzazione interna mediante strutture leggere, quali tramezzi, soppalchi o arredi fissi.

**3. Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

**4. Tamponamento del fronte:** è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.

**5. Copertura:** è prescritto il mantenimento della struttura e dei materiali di copertura.

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

Abitazioni, artigianato, commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza, commercio all'ingrosso, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative, attrezzature ricettive, industria, magazzini.

## SCHEDA 11 - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA

### Tipo N – Unita edilizia di base novecentesca di complessivo pregio architettonico

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva, anche se il suo inserimento nell'ambiente antico è spesso tipologicamente e morfologicamente incongruo.

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. È consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.

**4. Scala:** è prescritto il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale. Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.

**5. Prospetti:** è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.

**7. Abbaini:** possibilità di realizzare abbaini, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura, la forma delle coperture e 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.

## SCHEDA 12- UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA

### Tipo Ne - Unità edilizia di pregio architettonico limitato all'assetto esterno

#### Parte I - Descrizione

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

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

- 1. Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
- 2. Organizzazione distributiva interna:** possibilità di qualsiasi modifica della organizzazione distributiva interna, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- 3. Elementi strutturali:** possibilità di qualsiasi modifica degli elementi strutturali, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- 4. Prospetti:** è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.
- 5. Abbaini:** possibilità di realizzare abbaini, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura, la forma delle coperture e 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.

## **SCHEDA 13 - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA**

### **Tipo Nr - Unità edilizia integrata nel contesto**

#### **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**

Ristrutturazione con vincolo parziale, con conservazione o decremento del volume esistente.

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

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

## **SCHEDA 14 - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA**

### **Tipo Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto**

#### **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 e/o addizione.

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

L'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione.

Nei casi in cui le unità edilizie risultino legittimate alla data di adozione del presente strumento urbanistico e, su conforme parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, risultino compatibili con l'ambiente, sono ammessi interventi di ristrutturazione volti alla riqualificazione edilizia delle stesse in rapporto al contesto, escludendo comunque la modifica del sedime, l'aumento di volume e di superficie utile del manufatto.

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

Se l'unità edilizia è aggregata ad altra unità principale, sono consentite tutte le utilizzazioni previste per quest'ultima.

Se l'unità edilizia è isolata, non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

## SCHEDA 15 - UNITÀ EDILIZIE NOVECENTESCHE A CAPANNONE

### Tipo Kn - Unità edilizia novecentesca non residenziale a capannone

#### Parte I – Descrizione

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

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

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

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

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

**2. Organizzazione distributiva interna:** possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.

**3. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

**4. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaio ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.

**5. Solai:** possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.

**6. Possibilità di demolizione e ricostruzione,** qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfettazioni od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

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

Industria, artigianato, abitazioni, abitazioni collettive, commercio al minuto qualora l'attività abbia ingresso indipendente dalla residenza, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature per l'istruzione, attrezzature ricreative, commercio all'ingrosso, magazzini, attrezzature ricettive.

## **AMBITI UNITARI - Norme Speciali**



## **AMBITI UNITARI - Norme Speciali**

<b>AU 1</b>	Burano	58
<b>AU 2</b>	Mazzorbo e Santa Caterina	59
<b>AU 3</b>	Santa Caterina Nord (lato nord del taglio del Canale), Mazzorbo ovest	60
<b>AU 4</b>	Ex Batteria di Mazzorbo	62
<b>AU 5</b>	Mazzorbo (lato nord Canale di Mazzorbo)	63
<b>AU 6</b>	Mazzorbo ovest - San Tomà	64
<b>AU 7</b>	Mazzorbetto	66
<b>AU 8</b>	Val Verde, San Pieretto est, San Tomà est, Sant'Antonio	67
<b>AU 9</b>	Val Verde nord, Mazzorbo ovest, San Pieretto ovest	69
<b>AU 10</b>	Torcello (fronte Canale Borgognoni)	71
<b>AU 11</b>	Torcello (aree fronte canale interno)	72
<b>AU 12</b>	Torcello (area monumentale)	73
<b>AU 13</b>	Aree ad alto valore ambientale.	74
<b>AU 14</b>	Aree barenose	77

## **AU 1 Burano**

Per l'Ambito Unitario 1 - Burano, si applicano, relativamente alle singole unità di spazio:

- per gli edifici - unità edilizie - le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza;
- per le aree libere le N.T.A. relative alla classificazione degli spazi scoperti.

Per le aree assoggettate a Progetti Unitari e denominate:

- Area Terminal
- Cavanella
- Corte Comare
- Corte Novello
- Rio terà Pizzo

si applicano le norme contenute nelle relative Schede Normative;

per le parti non specificatamente normate dalle Schede Normative si applicano:

- per gli edifici - unità edilizie - le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza;
- per le aree libere le N.T.A. relative alla classificazione degli spazi scoperti.

## **AU 2 Mazzorbo e Santa Caterina**

Per gli spazi dei due tracciati di unione delle due fondamenta nord e sud di Mazzorbo, identificati come “percorsi - sequenza” nelle tavole di progetto, è posto un vincolo di assoluta inedificabilità.

E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio pubblico attrezzati (bricole per sosta temporanea) e spazi di ormeggio in concessione (bricole ad uso dei privati) dove indicati nelle tavole di Progetto.

Per l'area assoggettata al Progetto Unitario denominato “ Santa Caterina“ si applicano le norme contenute nella relativa Scheda Normativa;

per le parti non specificatamente normate dalla Scheda Normativa si applicano:

- per gli edifici – unità edilizie – le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza;
- per le aree libere le N.T.A. relative alla classificazione degli spazi scoperti.

### **ZONE AGRICOLE -E2 speciali (E2s)**

Aziende agricole vitali

Per l'azienda agricola perimetrata nella tav. “Tipologie degli Edifici e Spazi Scoperti”, si applicano le prescrizioni normative dell' ambito AU 6 -Mazzorbo ovest – San Tomà.

Con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 4/2008), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'08.10.2004 , nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli eventuali allevamenti.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato.

Nelle zone agricole E2 speciali sono ammessi:

- proseguimento delle attività agricole presenti allo stato attuale;
- interventi di gestione a salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico;
- attività finalizzate allo studio e alla conservazione degli elementi di pregio naturalistico;

Sono altresì ammessi per gli edifici esistenti gli interventi di cui all'art. 5 - Prescrizioni comuni alle unità edilizie - delle Norme Tecniche Generali purché nei limiti degli interventi ammessi per gli edifici esistenti dalla disciplina regionale per le zone agricole (L.R. 11/2004).

### **AU 3 Santa Caterina Nord (lato nord del taglio del Canale), Mazzorbo ovest**

Si definiscono tre aree di tutela, individuate nelle tavole di Progetto:

#### **Area 1.**

E' consentita la riqualificazione delle "aree boscate" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

E' consentita la riqualificazione dei "Giardini" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

#### **Area 2.**

E' fatto obbligo della tutela del bene architettonico e del mantenimento del rapporto con la sua pertinenza (da canale a canale) attraverso una rifunzionalizzazione dell'area.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Area di pertinenza e aree limitrofe:

E' consentita la riqualificazione dell'area "Incolta di rinaturalizzazione orientata", dell'"Area boscata" e dell'area ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

#### **Area 3.**

E' consentita la riqualificazione delle "Aree boscate" e degli "Incolti di rinaturalizzazione orientata" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Incolto di rinaturalizzazione orientata.

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in aree di riqualificazione ambientale con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Area boscata", ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia".

Aree boscate

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in "Aree boscate", in aree ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia".

Rive e percorsi

Per il bordo sul Canale di Mazzorbo sono consentiti gli interventi di consolidamento dell'argine naturale eroso, anche con modificazione del profilo dello stato di fatto, con materiali ecocompatibili; è fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso del bordo, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, parallelo al canale di Mazzorbo, in terra stabilizzata, che unisca le tracce di percorsi esistenti e che raggiunga il bordo sud dell'isola.

L'accesso, da percorso acqueo, a tale percorso di terra, avverrà attraverso il pontile posto nella parte nord del fronte Canale di Mazzorbo, identificato come approdo esistente nelle tavole di Progetto, in quel punto è consentita la realizzazione di un pontile con struttura e finiture in legno e di una pavimentazione non impermeabile per la piazzola davanti al manufatto esistente.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei, che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di nuovi approdi con pontili in legno, solo se documentata la relazione funzionale con i manufatti edilizi esistenti.

Sul bordo nord-occidentale, nell'area di articolazione tra il bordo consolidato con muro e pietra d'Istria e il bordo incoerente, è consentita la realizzazione di un pontile, identificato nelle tavole di Progetto, con attrezzature di supporto alle attività per il rimessaggio di piccole imbarcazioni.

Per il bordo sud-orientale e nord sono consentiti gli interventi di consolidamento atti a proteggerne la stabilità.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

Per la caratteristica parte del bordo marginata con muratura in elevazione in mattoni che raggiunge quota m. 1.90, sono consentiti interventi di consolidamento strutturale della muratura, con ricostruzione dei tratti crollati; in tale caso é fatto obbligo della redazione di uno studio di fattibilità che interessi anche la parte interna dell'isola a ridosso del muro e dimostri che l'intervento previsto salvaguarda i sistemi idraulici esistenti e garantisca, in particolare, la persistenza del sistema storico del fossato.

E' fatto obbligo, nella parte di riva soggetta a risanamento che si ricollega con il margine sud dell'isola, di realizzare, sul rialzo dell'argine interno, un percorso in terra stabilizzata, identificato nelle tavole di Progetto atto a potenziare la visibilità dall'interno dell'isola verso la laguna.

#### **AU 4 Ex Batteria di Mazzorbo**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza. Il valore di sottrazione, così come definito nell'elaborato "Indicazioni per il Piano del Verde", dell'elemento boschivo "naturaliforme", assume un valore compreso nella classe 500-1.000.

##### **Rive e percorsi**

E' fatto obbligo del ripristino del ponte esistente che collega le aree pubbliche del forte con quelle pubbliche ad ovest.

Sullo stesso bordo, é consentita la manutenzione dello scivolo esistente, purché compatibile con le finalità di restauro del bordo.

##### **Area di pertinenza del Forte**

In quest'area sono consentiti interventi per la coesione di percorsi e spazi funzionali alle destinazioni attivate nel Forte; il materiale consentito è il ghiaio o la terra stabilizzata, con divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

## **AU 5 Mazzorbo (lato nord Canale di Mazzorbo)**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Per il bordo su Canale di Mazzorbo sono consentiti gli interventi di rimozione e sostituzione dei massi esistenti, con nuova posa di pietrame a secco e con rialzo dell'arginatura; è fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso dell'argine, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, anche con finitura semipermeabile (ghiaio), che renda percorribile il bordo verso il Canale di Mazzorbo senza interruzioni.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei; tali interventi non devono pregiudicare la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di nuovi approdi con pontili in legno, purché ad una distanza minima di 50 ml. l'uno dall'altro e non in prossimità delle fasce di rispetto visivo individuate dalle tavole di Progetto, che identificano i punti di attraversamento tra la riva sul Canale di Mazzorbo e l'argine interno.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 1,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

E' fatto obbligo della creazione di una rete di percorsi, anche sull'argine naturale, e di un approdo pubblico, così come individuati dalle tavole di Progetto.

E' consentita la connessione, tramite un ponte di nuovo impianto, con l'Isola dei Laghi secondo le prescrizioni della V.P.R.G. -Progetto Unitario "Isola dei Laghi".

## AU 6 Mazzorbo ovest - San Tomà

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Segni del territorio.

Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, è fatto obbligo della manutenzione e della valorizzazione, compatibilmente con l'assetto colturale, dei seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve avere larghezza non superiore a ml. 2,50 con divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici incluso il mantenimento dell'orientamento dei filari, delle particelle e degli elementi strutturali; l'abbinamento tradizionale tra orti e filari e il ripristino di cumuli di compost;
- d) le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali.

Non sono ammessi movimenti di terra, se non in caso di necessità dimostrata, che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti dalle operazioni sopra descritte o in relazione alle necessità colturali. Tale valutazione è effettuata dai competenti uffici comunali (Ufficio del Verde).

### ZONE AGRICOLE -E2 speciali (E2s)

Aziende agricole vitali

Con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 4/2008), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'08.10.2004, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli eventuali allevamenti.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato.

Nelle zone agricole E2 speciali sono ammessi:

- proseguimento delle attività agricole presenti allo stato attuale;
- interventi di gestione a salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico;
- attività finalizzate allo studio e alla conservazione degli elementi di pregio naturalistico;

Sono altresì ammessi per gli edifici esistenti gli interventi di cui all'art. 5 - Prescrizioni comuni alle unità edilizie - delle Norme Tecniche Generali purchè nei limiti degli interventi ammessi per gli edifici esistenti dalla disciplina regionale per le zone agricole (L.R. 11/2004).

Aree sottratte all'ambito barenoso (a nord di Mazzorbetto a area lungo argine).

Per le aree sottratte all'ambito barenoso e appartenenti all'azienda vitale di Mazzorbo è consentita, solo nel caso di dimostrata attività agricola, la manutenzione e l'eventuale reimpianto del frutteto, o un nuovo assetto colturale.

In alternativa, sempre in connessione con le attività agricole dell'azienda, e per un uso con finalità agrituristiche, è consentito un intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica, ossia un intervento volto a salvaguardare l'area incrementando le sue componenti ambientali e paesaggistiche - zone a canneto, vegetazione spontanea. Nello specifico sono consentiti interventi che non alterino gli equilibri ecologici dell'ecosistema, ossia:

- piantumazioni di essenze quali biancospino (*Crataegus spp.*), olivello spinoso (*Hippophae rhamnoides*), olivo di Boemia (*Eleagnus angustifolia*), ligustro volgare (*Ligustrum vulgare*).
- controllo e riduzione della vegetazione infestante, rappresentata per lo più da rovi, robinie, ailanti e sambuchi, al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione più consona ad obiettivi di



riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Non è consentita la costruzione di recinzioni di alcun tipo né perimetrali, né all'interno dell'area.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati a funzioni didattico-educative e di ricerca, anche per finalità di turismo sostenibile, in connessione con l'eventuale destinazione agri-turistica dell'edificio principale dell'azienda;
- la realizzazione di un percorso, di un punto di osservazione delle aree barenose (bird-watching) e di schermature per consentire l'osservazione dell'ambiente lagunare, dell'avifauna presente in barena, senza arrecare disturbo.

Manufatti:

La torretta di osservazione deve avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: mq. 20;
- altezza massima all'imposta di falda: ml. 4,50;
- pendenza massima della copertura: 30%;
- altezza massima della schermatura: 3,50;
- materiali e rivestimento: legno e cannucciato.

Le schermature avranno le seguenti caratteristiche:

- altezza massima: ml. 2;00
- materiali: legno e cannucciato.

Alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. va allegata planimetria in scala adeguata dell'area, 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.

In caso di non documentato utilizzo delle aree a fini strettamente agricoli e/o a interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, è vietata qualsiasi opera di manutenzione, movimentazione dei terreni e costruzione di manufatti.

Rive e percorsi.

Per il degradato bordo sul Canale di Mazzorbo sono consentiti interventi di marginamento, che contrastino l'erosione del bordo, in terreno naturale con presenza di materiali di scarto e di rimodellamento della riva, anche con modificazione del profilo attuale. Sono consentiti interventi di posa di pietrame a secco e rialzo dell'arginatura, almeno fino a quota ml.1,30 sl.m.m.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso dell'argine, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, anche con finitura semipermeabile (ghiaino), che renda percorribile il bordo verso il Canale di Mazzorbo senza interruzioni.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di un pontile con attrezzature di supporto alle attività nei punti identificati nelle tavole di Progetto.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

## **AU 7 Mazzorbetto**

E' fatto obbligo della creazione di una rete di percorsi di basso impatto, con larghezza massima di ml. 1,50 e materiali di tipo permeabile (terreno stabilizzato) dove indicato nelle tavole di Progetto.

## **AU 8 Val Verde, San Pieretto est, San Tomà est, Sant'Antonio**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

### **Manufatti**

#### **Capanni per attrezzi e tempo libero**

È consentita, esclusivamente per lotti che abbiano una dimensione minima di mq. 5000, la realizzazione di capanni che permettano, oltre il ricovero degli attrezzi, anche le attività legate al tempo libero, ricreative ed associative.

Essi avranno le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 1% della superficie del lotto;
- altezza massima all'imposta della falda: ml. 2.60;
- copertura a unica falda inclinata a capanna con pendenza massima: 30%;
- materiali: legno (trattato con vernici o oli trasparenti o non trattato) e cannucciato;
- eventuali canali di gronda e pluviali in rame.

È consentita la realizzazione di un piano di calpestio del manufatto in legno che non potrà avere altezza superiore a ml. 0,40 dal piano campagna.

È consentita la realizzazione di un pergolato ligneo adiacente al capanno, che potrà interessare al massimo una superficie pari ad 1/5 di quella coperta ed avere un'altezza netta di ml. 2,40.

È fatto obbligo di accompagnare la realizzazione di tali interventi assicurando una dotazione minima di specie arboree pari a un individuo ogni 5 mq. di superficie oggetto di intervento.

La realizzazione dei nuovi manufatti è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Distanza da percorsi: ml. 6;
- Distanza dai fabbricati: ml. 6 per superfici non finestrate e ml. 10 per superfici di cui almeno una finestrata;
- Distanza dai confini: ml. 5.

Alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA 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 marcazione degli assetti poderali.

#### **Rive e percorsi.**

È fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso a Val Verde, e della barriera semipermeabile arbustiva.

È consentita la realizzazione di pontili con attrezzature di supporto alle attività nei punti identificati nelle tavole di Progetto.

Per tutti gli altri argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecnico-operative.

Lungo gli argini, dove segnalato dalle tavole di Progetto, è fatto obbligo della realizzazione di percorsi pedonali di basso impatto, con larghezza massima di ml. 1,50, e con uso di materiali di tipo permeabile (terreno stabilizzato).

È consentita la realizzazione di un percorso interpoderale che consenta la connessione con l'area archeologica di San Tomà est.

È fatto divieto di ingombrare con manufatti e/o recinzioni la libera percorribilità pedonale, ove prevista.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con

strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

## **AU 9 Val Verde nord, Mazzorbo ovest, San Pieretto ovest**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Casoni per il ricovero degli attrezzi correlati all'attività della pesca.

È consentita la realizzazione di casoni destinati al ricovero degli attrezzi, funzionali all'attività della pesca vagantiva, localizzati nelle seguenti aree:

- a San Pieretto, n. 2 casoni, in prossimità del percorso su Canale di Torcello;
- a Mazzorbo ovest, n. 2 casoni, lungo il margine occidentale.

Tali casoni dovranno avere natura consortile, attraverso un progetto di assegnazione messo a punto dalle Cooperative Pescatori territorialmente interessate.

In queste aree è consentita la predisposizione di spazi esterni attrezzati con strutture mobili che permettano, stagionalmente, la degustazione di prodotti tipici locali (pesce, molluschi, prodotti agricoli, ecc.), utilizzabili anche da turisti per percorsi gastronomici.

I casoni saranno realizzati con caratteristiche costruttive e materiali riconducibili alla tipica tradizione della laguna.

I casoni avranno le seguenti caratteristiche:

- superficie massima coperta: mq. 60;
- altezza massima all'imposta della falda: ml. 3,50;
- materiali: legno e cannucciato;
- assenza di fondazioni in muratura;
- distanza dai confini: ml. 10.

Sono eventualmente consentiti materiali impermeabilizzanti, purché rivestiti in legno o cannucciato.

È consentita la realizzazione di una tettoia da costruirsi in continuità con il suddetto fabbricato ed avente le seguenti caratteristiche:

- superficie massima: mq. 30;
- altezza massima all'imposta di falda: ml. 3,50;
- materiali: legno (trattato con vernici o oli trasparenti ovvero non trattato) e cannucciato.

È consentita la creazione di uno spazio pertinenziale intorno al manufatto, di superficie massima mq. 60, avente lo stesso trattamento dei percorsi.

Nell'area pertinenziale gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, devono essere amovibili e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Sono consentite sedute in pietra.

Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, devono essere realizzati in ghiaia od in terra battuta.

I casoni saranno opportunamente schermati, verso i canali, da vegetazione arborea e/o arbustiva, in ragione di un individuo ogni 5 mq. di superficie oggetto di intervento.

Rive e percorsi.

Per il degradato bordo su Canale di Mazzorbo, sono consentiti gli interventi di rimozione e sostituzione dei massi esistenti, con nuova posa di pietrame a secco e con rialzo dell'arginatura.

È fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso dell'argine, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, anche con finitura semipermeabile (ghiaino), che renda percorribile il bordo verso il Canale di Mazzorbo senza interruzioni.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di pontili con attrezzature di supporto alle attività nei punti identificati nelle tavole di Progetto.

E' fatto obbligo di consolidare l'argine occidentale dell'area di Mazzorbo ovest con palificata lignea o altro materiale ritenuto idoneo, di rialzarlo ad una quota minima di ml. 1,30 s.l.m.m., dotandolo di un bordo continuo in tamerici a rinforzo dello stesso e di renderlo percorribile, anche con l'arretramento delle recinzioni private.

E' fatto obbligo di recuperare le parti degradate di bordo costituite da velme .

A tal fine si prescrive:

- 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 stesse, 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.

In queste aree sono vietati:

- a) gli interventi di bonifica ovvero la trasformazione di aree di velme in terre emerse con variazioni delle quote attuali;
- b) i movimenti di terra e gli scavi non rientranti tra gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ricostruzione ambientale di cui in precedenza;
- c) 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 progettate.

E' fatto obbligo di recuperare dal loro degrado le parti di bordo costituite da lembi di spiaggia sabbiosi o con ciottoli a grana fine.

A tal fine si prescrive la conservazione ovvero il ripristino delle caratteristiche ambientali, sia fisico-morfologiche che vegetazionali, da attuarsi mediante l'apporto di materiali locali o provenienti da argini o greti di fiume purché sia dimostrata la totale compatibilità con i materiali presenti.

Per tutti gli altri 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.

E' fatto obbligo della costruzione di un assetto di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di 1,50 e materiali di tipo permeabile (terreno stabilizzato), anche lungo gli argini.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione podereale ed interpodereale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti devono essere allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

## **AU 10 Torcello (fronte Canale Borgognoni)**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

### **ZONE AGRICOLE - E2 speciali (E2s)**

#### **Aziende agricole vitali**

Con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 4/2008), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'08.10.2004, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli eventuali allevamenti.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato.

Nelle zone agricole E2 speciali sono ammessi:

- proseguimento delle attività agricole presenti allo stato attuale;
- interventi di gestione a salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico;
- attività finalizzate allo studio e alla conservazione degli elementi di pregio naturalistico;

Sono altresì ammessi per gli edifici esistenti gli interventi di cui all'art. 5 - Prescrizioni comuni alle unità edilizie - delle Norme Tecniche Generali purchè nei limiti degli interventi ammessi per gli edifici esistenti dalla disciplina regionale per le zone agricole (L.R. 11/2004).

#### **Segni del territorio**

Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, è fatto obbligo della manutenzione e della valorizzazione, compatibilmente con l'assetto colturale, dei seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) la viabilità podereale ed interpodereale deve avere larghezza non superiore a ml. 2,50, con divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici incluso il mantenimento dell'orientamento dei filari, delle particelle e degli elementi strutturali; l'abbinamento tradizionale tra orti e filari e il ripristino di cumuli di compost;
- d) le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali.

Non sono ammessi movimenti di terra, se non in caso di necessità dimostrata, che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti dalle operazioni sopra descritte o in relazione alle necessità colturali.

Lungo il tratto di riva con fondamenta sul canale Borgognoni è consentita la riorganizzazione degli approdi, con eventuale ampliamento dell'attrezzatura del terminal - sia pubblico che privato -, con la possibilità di realizzare nella parte espressamente individuata in cartografia con il simbolo (T) uno o più edifici, secondo le prescrizioni normative di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche Generali degli Ambiti Unitari; è inoltre possibile realizzare un collegamento pedonale (ponte) che unisca il percorso su Canale Borgognoni con l'Ambito Unitario 13 a nord.

Nei due casi è fatto obbligo di presentazione di studio di fattibilità.

È consentita la realizzazione di pontili con attrezzature di supporto alle attività nei punti identificati nelle tavole di Progetto.

## **AU 11 Torcello (aree fronte canale interno)**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

### **Rive e percorsi**

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio in concessione (bricole ad uso dei privati) nella parte di fondamenta individuata nelle tavole di Progetto.

Per il degradato bordo su canale interno, nella parte sud, sono consentiti interventi di consolidamento.

Per tutti gli argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative. E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sui bordi per consolidare gli argini e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

E' fatto obbligo della realizzazione di un assetto di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di ml. 1,50 e materiali di tipo permeabile ( terreno stabilizzato), anche lungo gli argini.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.



## **AU 12 Torcello (area monumentale)**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alla categoria tipologica di appartenenza.

Rive e percorsi.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati (sul Canale di Torcello) sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

Per tutti gli argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sui bordi per consolidare gli argini e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

E' fatto obbligo della realizzazione, lungo gli argini, di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di ml. 1,50.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni), che impediscono la libera percorribilità pedonale.

E' fatto divieto per le imbarcazioni turistiche di servizio privato, di transito e approdo lungo il Canale di Sant'Antonio.

### **AU 13 Aree ad alto valore ambientale.**

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alla categoria tipologica di appartenenza

Si definiscono tre aree di tutela:

1) area emersa su Canale Borgognoni

E' consentita la riqualificazione delle aree a "Giardino" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

E' consentita la "Rinaturalizzazione orientata" dell'area secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Manufatti

Capanni per attrezzi e tempo libero

E' consentita, la realizzazione di un solo capanno che permetta, oltre il ricovero attrezzi, anche le attività legate al tempo libero, ricreative, associative e didattico culturali.

Esso avrà le seguenti caratteristiche:

- dimensione massima di 4x4 metri;
- altezza massima all'imposta della falda: ml. 2.60;
- copertura a unica falda inclinata a capanna con pendenza massima: 30%;
- materiali: legno (trattato con vernici o oli trasparenti o non trattato) e cannucciato;
- eventuali canali di gronda in rame.

E' consentita la realizzazione di un piano di calpestio del manufatto in legno che non potrà avere altezza superiore a ml. 0,40 dal piano campagna.

E' consentita la realizzazione di un pergolato ligneo adiacente al capanno, che potrà interessare al massimo una superficie pari a 1/5 di quella coperta ed avere un'altezza netta di ml. 2,40.

E' fatto obbligo di accompagnare la realizzazione di tali interventi assicurando una dotazione minima di specie arboree pari a un individuo ogni 5 mq. di superficie oggetto di intervento.

Alla richiesta di Permesso di Costruire o Dia 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 marcazione degli assetti poderali.

2) area dell'ex peschiera sul Canale di Torcello

E' consentita la rifunzionalizzazione dell'area che prevede o una riattivazione funzionale (acquacoltura e colture agricole) o una rinaturalizzazione orientata secondo le prescrizioni delle presenti norme ("Peschiera di terra storica morfologicamente modificata", aree "Incolte"). E' consentita, nell'area a nord della peschiera verso la laguna, la salvaguardia e l'estensione delle "aree boscate" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

3) area retrostante l'area monumentale di Torcello, sulle barene "Paltan"

E' consentita una "Rinaturalizzazione orientata" dell'area secondo le prescrizioni delle presenti norme con riferimento alle aree "Incolte".

Peschiera di terra storica morfologicamente modificata.

La peschiera dell'area di tutela n. 2, insiste su sedime di peschiera storica, ma é stata trasformata nel suo assetto morfologico, con aggiunta di canali.

Il complesso dei canali 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, comprensivo dell'organizzazione idraulica del sistema di alimentazione delle acque e smaltimento dei reflui.

Si prescrive il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, ovvero il ripristino dell'assetto storico

documentato o ancora trasformazioni nel rispetto delle tipologie tradizionali e coerenti con gli impianti tradizionali di acquacoltura, nonché per funzioni integrative quali agriturismo, pesca sportiva, pubblici esercizi.

E' consentito l'utilizzo per la produzione orticola e l'allevamento del pesce con le seguenti prescrizioni:

- 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; 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;

Nella peschiera devono essere in ogni caso tutelati gli specchi d'acqua dolce o salmastra, le formazioni arboree ed arbustive eventualmente presenti e in genere le presenze floristiche e faunistiche. Sono in particolare vietati:

- il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico
- 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;
- 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;
- l'introduzione di esemplari di specie floristiche o popolazioni e di specie faunistiche selvatiche non autoctone.

E' fatto obbligo di ripristinare o realizzare fondali bassi e degradanti per la fauna limicola e tratti di argini ad isola quali siti di nidificazione protetta.

Le aree della peschiera possono essere altresì utilizzate per un intervento complessivo di riqualificazione ambientale e paesaggistica, come prescritto dalle presenti norme per le aree "Incolte".

L'area a nord 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.

In ogni caso l'intervento deve rispettare i criteri del restauro ambientale e di riqualificazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici presenti.

Trasformazioni edilizie.

Gli edifici 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.

Per le trasformazioni edilizie consentite, alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. va allegata planimetria in scala adeguata prevedendo interventi anche sulle aree aperte di riqualificazione agronomica e ambientale. Eventuali piantagioni di frangivento e/o siepi dovranno rispettare la marcatura degli assetti poderali.

Rive e percorsi.

Per tutti gli argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sui bordi per consolidare gli argini e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

E' fatto obbligo della realizzazione, lungo gli argini, di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di ml. 1,50.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso semipubblico e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di un pontile con struttura e finiture in legno con attrezzature di supporto alle attività, nel punto identificato nelle tavole di Progetto, che possa svolgere anche funzione di imbarcadero.

E' consentito il consolidamento del tratto del marginamento in palificata lignea dov'è permesso la realizzazione di un approdo con materiali eco-compatibili, e una pavimentazione permeabile per la piazzola di accesso all'area.

## **AU 14 Aree barenose**

Sono consentiti solo gli interventi e gli usi compatibili con gli obiettivi di tutela dei caratteri peculiari del sistema e quelli atti a migliorare la qualità e l'estensione dei biotopi prevalenti.

Gli interventi possibili consistono nella conservazione e risanamento del biotopo esistente da realizzarsi secondo tecniche di ingegneria naturalistica che implicino un criterio di reversibilità delle opere.

In particolare per le barene di "Paltan" nel loro fronte verso il Canale di Borgognoni, sono consentiti interventi di protezione degli argini barenali dagli effetti erosivi prodotti dal moto ondoso e interventi (anche sperimentali) che, agendo sull'assetto idrodinamico delle aree, rendano possibile un'inversione di tendenza rispetto all'attuale perdita progressiva di sedimenti.

Per detto sistema, al fine di proteggerne la stabilità, sono consentiti tutti quegli interventi di protezione dei bordi il più possibile reversibili e con tipologie di intervento e materiali eco-compatibili non pregiudicando, dove possibile, la sperimentazione di modalità di restauro e/o recupero naturalistico.

Gli interventi di protezione del bordo barenale verranno realizzati con materiali a diverso grado di resistenza, i bordi di contenimento vanno realizzati mediante l'uso di materiali biodegradabili ed ecocompatibili e che ne consentano la reversibilità a seconda del livello di esposizione del margine alle sollecitazioni del moto ondoso da vento e da natante.

E' ammessa la sperimentazione di nuovi materiali se dimostrata la reversibilità dell'intervento.

Considerata la variabilità dei tipi di margine e i differenti disturbi a cui sono sottoposti, per individuare l'intervento di volta in volta più adatto è fatto obbligo di approntare adeguati studi di fattibilità.

Sono vietate attività ed interventi che pregiudichino la sopravvivenza, l'estensione e lo stato dei luoghi interessati dalle barene (l'esportazione di sedimenti o l'importazione di materiali per consolidamento delle botti da caccia o l'infissione con successivo recupero delle reti da pesca).

Per l'argine di congiunzione tra Torcello e l'Isola di Sant'Antonio sono consentiti interventi reversibili per elevare la quota del percorso e mantenere efficiente il collegamento, previo studio di fattibilità.

Nelle aree di cui al presente articolo sono 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 detto in precedenza;
- c) i sommovimenti del fondo a qualsiasi scopo, ed in particolare ai fini di raccolta di molluschi marini/lagunari;
- d) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora e fauna spontanea, e alloctona, nonché l'introduzione di esemplari di specie floristiche e faunistiche ad eccezione degli interventi di restauro naturalistico, con eventuali reintroduzioni scientificamente progettate.

Per la barena davanti all'isola dei Laghi, lato canale Borgognoni, sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale al fine di mantenere la funzionalità del sistema barenale anche favorendo lo sviluppo vegetazionale.

# **PROGETTI UNITARI -Prescrizioni normative**

## **PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative**

Progetto unitario 3 - Cavanella	80
Progetto unitario 4 - Corte Novello	82
Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo	83
Progetto unitario 6 - Santa Caterina	85
Progetto unitario 7 - P.E.E.P. Mazzorbo	89

## Progetto unitario 3 - Cavanella

---

### Zona A - FABBRICATO SERVIZI

I fabbricati dovranno essere realizzati come strutture removibili ed il loro impatto paesaggistico dovrà essere ridotto.

Il limite massimo di edificazione del fabbricato servizi deve essere contenuto entro l'area identificata con la lettera A.

Il fabbricato deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (intradosso del solaio di copertura): mt. 2.70;
- superficie lorda massima: mq. 80;
- numero di piani: 1
- copertura piana in lamiera di alluminio, piombo, rame o una loro combinazione;
- materiali di rivestimento esterno: legno in doghe o pannelli, vetro;
- destinazioni: pubblici esercizi, servizi igienici.

### **ZONA A1** - AREA PAVIMENTATA IN RELAZIONE AL FABBRICATO SERVIZI

Materiali utilizzabili per la pavimentazione: legno a doghe con trattamento antiscivolo, cotto.

### AREA VERDE

#### Area verde Zona B - AREA ATTREZZATA PER GIOCO BAMBINI

Nell'area devono trovare collocazione piccole strutture per il gioco dei bambini costituite da impalcati amovibili.

#### Area verde Zona C - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE CON VEGETAZIONE COMPATTA

Nell'area deve essere composta, in associazione mista, della vegetazione arboreo arbustiva autoctona a formare una massa vegetale compatta atta a schermare la percezione visiva dell'attività cantieristica limitrofa.

#### Area verde Zona D - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE CON VEGETAZIONE RADA

Nell'area devono trovare collocazione elementi d'arredo funzionali alla sosta e alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, orientate principalmente secondo l'andamento del percorso pedonale; la vegetazione non dovrà ostruire la percezione verso l'acqua.

#### Area verde Zona E - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE CON VEGETAZIONE RADA

Nell'area devono trovare collocazione alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, tali da lasciare ampi spazi liberi a tappeto erboso. La vegetazione non dovrà ostruire la percezione verso l'acqua.

#### Area verde Zona F - AREA DI RISPETTO ALLE ABITAZIONI

L'area deve essere trattata a prato e alberata con piante ad alto fusto autoctone allineate a filare e poste in corrispondenza del percorso pedonale; la vegetazione non dovrà ostruire la percezione verso l'acqua.

#### Area verde Zona G - AREA DI RISPETTO ALLE ABITAZIONI

Nell'area individuata devono trovare collocazione alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, orientate secondo l'andamento del percorso pedonale. L'associazione libera con masse arbustive deve essere disposta a protezione e schermo dell'ambito semiprivato delle abitazioni.

### ZONA H - CONO VISIVO PRINCIPALE

L'area deve essere mantenuta libera per consentire una diretta percezione dell'isola di Mazzorbo; al termine della vita vegetativa, le alberature presenti non dovranno essere sostituite.



#### ZONA I - PAVIMENTAZIONI IN PORFIDO

L'area deve essere pavimentata con lastre di porfido posate a correre.

#### ZONA L - AREA ORMEGGI NON CONFERMATA

L'area ormeggi compresa nel perimetro individuato dall'area L non viene confermata.

#### Punto 1 -PUNTO DI SUPPORTO ESPOSITIVO

Punto di supporto espositivo composto da un elemento attrezzato (prese di corrente elettrica e punto di erogazione acqua). Questo elemento dovrà essere segnalato al suolo con una pavimentazione, anche in materiale diverso dalla trachite, che ne indichi chiaramente la localizzazione.

#### Punto 2 -ALLINEAMENTO NUOVE ALBERATURE

Lungo il tracciato del nuovo percorso di collegamento le alberature, autoctone, dovranno essere collocate a filare.

## **Progetto unitario 4 - Corte Novello**

---

Per l'edificio classificato Kn valgono le N.T.A. relative alla categoria tipologica di appartenenza.  
Per le aree libere valgono le N.T.A. relative alla classificazione degli spazi scoperti.  
Per gli altri edifici e manufatti presenti nell'area è obbligatoria la demolizione.

### **Zona A - AREA ELIPORTO**

L'area dovrà essere dimensionata secondo la normativa vigente.

### **Zona A1 - AREA DI RISPETTO ELIPORTO**

L'area attorno all'eliporto deve essere lasciata libera da ogni ostacolo per una fascia perimetrale di 3 metri.

## **AREA VERDE**

### **Area verde Zona B - AREA ATTREZZATA PER LA SOSTA**

Nell'area devono essere posizionate le sedute tenendo conto delle viste principali; la loro collocazione dovrà avvenire in prossimità del percorso principale di collegamento.

### **Area verde Zona C - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE CON VEGETAZIONE RADA**

Nell'area dovranno trovare collocazione arbusti e alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, singole o in associazione; la vegetazione non dovrà ostruire gli assi percettivi provenienti dall'edificato né ostacolare la percezione verso l'acqua.

### **Area verde Zona D - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE CON VEGETAZIONE RADA**

Nell'area devono trovare collocazione alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, tali da lasciare ampi spazi liberi a tappeto erboso, la vegetazione non dovrà ostruire gli assi percettivi in direzione delle isole vicine né ostacolare la percezione verso l'acqua.

### **Zona E - CONO VISIVO PRINCIPALE**

L'area deve essere mantenuta libera per consentire una aperta percezione del fronte lagunare in direzione di Venezia; al termine della vita vegetativa, le alberature presenti non dovranno essere sostituite.

### **Zona F - PAVIMENTAZIONE IN PORFIDO**

L'area deve essere pavimentata con lastre di porfido posate a correre.

### **Punto 1 - PUNTO DI SUPPORTO ESPOSITIVO**

Punto di supporto espositivo composto da un elemento attrezzato (prese di corrente elettrica e punto di erogazione acqua). Questo elemento dovrà essere segnalato al suolo con una pavimentazione, anche in materiale diverso dalla trachite, che ne indichi chiaramente la localizzazione.

## Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo

---

Per l'edificio classificato "Or" e "Nr" valgono le N.T.A. relative alla categoria tipologica di appartenenza.

Per le aree libere valgono le N.T.A. relative alla classificazione degli spazi scoperti.

Per gli altri edifici e manufatti presenti nell'area è obbligatoria la demolizione.

### Zona A - FABBRICATO SERVIZI

I fabbricati dovranno essere realizzati come strutture removibili ed il loro impatto paesaggistico dovrà essere ridotto.

Il limite massimo di edificazione del fabbricato servizi deve essere contenuto entro l'area identificata con la lettera A;

Il fabbricato deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (intradosso del solaio di copertura): mt. 2.70
- superficie lorda massima: mq. 80;
- numero di piani: 1
- copertura piana in lamiera di alluminio, piombo, rame o una loro combinazione;
- materiali di rivestimento esterno: legno in doghe o pannelli, vetro;
- destinazioni: pubblici esercizi, servizi igienici.

### AREA PAVIMENTATA

#### Area pavimentata Zona B - ZONA SERVIZI

Il limite massimo di estensione di questa area verso il percorso è rappresentato dall'area B.

Materiali: legno con trattamento antiscivolo o cotto.

#### Area pavimentata Zona C - ZONA DI SOSTA

Nell'area devono trovare posto le sedute ed eventualmente una fontanella.

Materiali: porfido a lastre posate a correre o cotto.

### Zona D - SPAZIO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

Nell'area deve trovare collocazione una piccola struttura per attività commerciali.

Il fabbricato deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (intradosso del solaio di copertura): mt. 2.70
- superficie lorda massima: mq. 20;
- numero di piani: 1
- copertura piana in lamiera di alluminio, piombo, rame o una loro combinazione;
- materiali di rivestimento esterno: legno in doghe o pannelli;
- destinazioni: insediamenti per il commercio al minuto;

### AREA VERDE

#### Area verde Zona E - AMBITO DI RICOMPOSIZIONE VEGETALE

Nell'area devono trovare collocazione alberature autoctone di specie omogenea ad alto fusto, con portamento espanso, singole o in associazione poste secondo l'allineamento indicato e in relazione al fabbricato servizi e ai percorsi.

#### Area verde Zona F - AREA DI RISPETTO ALLE ABITAZIONI

Nell'area devono trovare collocazione arbusti ed alberature autoctone ad alto fusto, con portamento espanso, singole o in associazione. L'associazione libera di specie omogenea deve essere disposta a protezione e filtro dell'ambito semiprivato delle abitazioni.

#### Area verde Zona G - MANTENIMENTO DEL VERDE ESISTENTE

Nell'area devono essere mantenute le alberature esistenti; eventuali sostituzioni dovranno

avvenire solo a vantaggio di piante ammalorate o con problemi strutturali; la posizione delle sedute dovrà seguire l'andamento delle alberature poste a limite della fondamenta.

#### Zona H - PAZIO PER ORMEGGI

L'area è destinata ad ormeggio.

#### Zone I -PAVIMENTAZIONE IN TRACHITE

L'area deve essere pavimentata con lastre di trachite posate a correre in omogeneità con l'ambito pavimentato di Piazza Galuppi.

#### Punto 1 - PUNTO DI SUPPORTO ESPOSITIVO

Punto di supporto espositivo composto da un elemento attrezzato (prese di corrente elettrica e punto di erogazione acqua). Questo elemento dovrà essere segnalato al suolo con una pavimentazione, anche in materiale diverso dalla trachite, che ne indichi chiaramente la localizzazione.

#### Punto 2 -ALLINEAMENTO NUOVE ALBERATURE

Le nuove alberature, costituite da piante ad alto fusto con portamento espanso, di specie omogenee, devono essere collocate a formare un filare, rispettando gli allineamenti previsti dalla Scheda Urbanistica.

## Progetto unitario 6 - Santa Caterina

---

Per le parti non specificatamente normate dal P.U. si fa riferimento alla normativa di V. P.R.G.

### AREA A GIARDINI ( Rif. Tav. B8 - P1)

#### Percorso di servizio ai giardini

Sono consentiti percorsi di servizio ai giardini di dimensioni pari ad un metro con superficie di calpestio in materiale permeabile o semipermeabile (terreno stabilizzato) e in ogni caso con caratteristiche e posa in opera dei materiali atti a garantirne l'accessibilità ai disabili.

#### Recinto murario

Il Progetto Unitario verificherà l'opportunità di delimitare l'area a giardini con recinti.

I recinti murari dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- muro in mattoni di altezza massima pari a ml. 1,50 con possibilità di praticare delle aperture (porte e/o finestre con inferriate metalliche) ;
- muro in mattoni di altezza massima pari a ml. 1 con inferriate metalliche sovrapposte di altezza massima pari a ml.0.50.

Gli spazi tra giardini potranno essere delimitati esclusivamente con paletti e rete metallica di altezza non superiore a ml.1,50.

#### Fondamenta ed attraversamento acqueo per superamento barriere architettoniche

La quota della fondamenta pubblica è prevista a m.1.33 sul m.m.

Sulla fondamenta da realizzare, secondo le dimensioni e gli allineamenti previsti dal Progetto Unitario, l'illuminazione pubblica deve essere collocata lungo il canale.

Lungo il tracciato del nuovo percorso su fondamenta di collegamento, è fatto obbligo di collocare nuove alberature, in filare.

Materiali utilizzabili per la pavimentazione: trachite, porfido a correre, pietra calcarea bianca per bordature e/o inserti.

E' consentita la predisposizione di un nuovo ponte atto a superare le barriere architettoniche nella posizione prevista dal Progetto Unitario.

La localizzazione e le quote previste possono subire scostamenti a seguito di più accurata verifica tecnica - progettuale esecutiva senza che ciò costituisca variante urbanistica.

#### Percorsi pubblici principali

Sono definiti percorsi pubblici principali i percorsi e gli spazi pubblici aperti che costituiscono elementi principali di connessione tra la fondamenta e l'Area Sportiva.

La pavimentazione dei percorsi pubblici, sarà realizzata in trachite (anche rigata o scalpellata), pietra calcarea bianca , porfido a correre;

La pavimentazione potrà essere diversificata nella finitura e nel disegno.

I percorsi secondari che non costituiscono elementi principali di connessione tra la fondamenta e l'Area Sportiva e l'area a giardini, possono essere realizzati a seconda dell'ipotesi insediativa, organizzativa e gestionale prescelta.

La pavimentazione potrà essere diversificata nella finitura e nel disegno, dovrà in ogni caso garantire l'accessibilità ai disabili.

L'eventuale percorso secondario lungo l'argine del canale interno sarà in terreno stabilizzato.

#### Nuovo ponte attraversamento

E' prevista la realizzazione di un nuovo attraversamento del canale interno nella posizione individuata dalla scheda normativa.

## AREA SPORTIVA ( Rif. Tav. B8 – P1)

Nell'area indicata come VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE SPORTIVE sono consentiti interventi di :

Riqualificazione funzionale dell'edificio dell'ex fabbrica di inscatolamento del pesce

Destinazioni previste:attrezzature sportive,attrezzature associative e servizi ;

E' fatto obbligo:

- che sia presente uno spazio per le associazioni;
- che gli ingressi per le squadre e le associazioni avvenga dallo spazio pubblico pavimentato antistante;
- che la zona porticata di connessione tra lo spazio esterno di accesso e la corte di distribuzione interna sia uno spazio integralmente passante e non sia passibile di compartimentazioni interne ;
- che almeno uno dei servizi per disabili sia praticabile dall'esterno e abbia un accesso dallo spazio pavimentato prospiciente la facciata principale di ingresso dell'edificio.

Rivestimento esterno dell'edificio in: legno in doghe o pannelli, intonaco, vetro;

Copertura: lamiera di alluminio, piombo, rame,coppi o una loro combinazione;

### Campi di bocce

E' consentita la realizzazione di due campi da bocce nell'area a prato antistante il prospetto principale dell'edificio palestra - spogliatoi, con dimensioni regolamentari (ml. 24 x ml.3).

### Edificio magazzino e servizi igienici

E' consentita la realizzazione di un fabbricato servizi .

Il fabbricato deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (intradosso del solaio di copertura): m. 2.70;
- superficie lorda massima: mq. 50;
- numero di piani: 1
- copertura in lamiera di alluminio, piombo, rame, coppi o una loro combinazione;
- materiali di rivestimento esterno: legno in doghe o pannelli, intonaco, vetro;
- destinazioni: magazzino e servizi igienici;

### Gradinate scoperte per il pubblico

E' consentita la realizzazione di una gradinata scoperta per il pubblico . E' possibile, in via di definizione esecutiva dell'intervento, individuare altre soluzioni progettuali e materiali diversamente conformati rispetto alla soluzione contenuta nell'ipotesi progettuale, ma deve essere mantenuto valido l'obiettivo del suo basso impatto ambientale (uso di materiali naturali ed eco-compatibili).

### Panchine coperte con pensilina

E' consentita la realizzazione di due pensiline, con eventuali chiusure su tre lati, atte a proteggere le panchine delle squadre di calcio.

- Altezza massima consentita: ml. 2,40
- Materiali consentiti: copertura in lamiera di alluminio, piombo, rame o una loro combinazione; legno; vetro. profilati in metallo o legno.

Nell'AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE sono consentiti interventi di riqualificazione delle aree aperte attraverso:

- la definizione di aree boscate, aree di radura a prato, barriere vegetali - filari;
- il ridisegno del rapporto tra accessi, recinzioni, percorsi, percorsi-vita, elementi del sistema idraulico del territorio (chiaviche), sistema del verde 'punti panoramici', che consentono viste a lunghissimo raggio, di inquadramento del territorio.
- la definizione di spazi pubblici di percorso e sosta e di aree attrezzate sui percorsi-vita che costituiscano collegamento tra la fondamenta pubblica e le aree del Campo Sportivo;
- la rimozione dell'edificio prefabbricato provvisorio esistente all'interno dell'area del Campo Sportivo;

#### Aree boscate

E' possibile riconvertire tutte le aree definite di riqualificazione ambientale in aree boscate con la presenza di radure a prato.

E' consentita la realizzazione di percorsi di potenziamento delle relazioni interne al Campo Sportivo in terreno stabilizzato e/o terreno stabilizzato con inserti di pietra.

#### Barriera vegetale-filare

E' fatto obbligo della realizzazione di barriere vegetali - filari, anche con infittimento di quelli già esistenti;

#### Recinzioni

Sono consentite recinzioni in rete metallica con paletti di sostegno con o senza cordolo, in ferro, di altezza non superiore a ml. 2,00.

Per ciò che riguarda la recinzione del Campo Sportivo essa sarà di altezza adeguata alla protezione del medesimo.

#### Ingresso protetto

Nelle recinzioni possono essere praticate aperture protette di accesso controllato all'area del Campo Sportivo, in numero e posizione indicate nella tav. B.8 - P1

#### Fasce di rispetto visive

Si prescrive, in corrispondenza delle due chiaviche esistenti all'interno dell'isola, il diradamento della vegetazione e il mantenimento di uno spazio libero da ogni tipo di manufatto, per consentire un'adeguata accessibilità agli elementi del sistema idraulico.

#### Punti panoramici

Gli spazi definiti 'punti panoramici' devono rimanere liberi da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

#### Nuovo ponte - Attraversamento

E' prevista la realizzazione di un nuovo attraversamento del canale interno nella posizione individuata dalla scheda normativa, e a conclusione dei percorsi di distribuzione principali di collegamento dell'area residenziale con l'area pubblica.

#### Percorsi pubblici principali

Sono definiti percorsi pubblici principali i percorsi e gli spazi pubblici aperti che costituiscono elementi principali di connessione tra la fondamenta e l'area del Campo Sportivo.

La pavimentazione dei percorsi pubblici, sarà realizzata in trachite (anche rigata o scalpellata), pietra calcarea bianca, porfido a correre.

La pavimentazione in trachite potrà essere diversificata nella finitura e nel disegno.

I percorsi secondari, che non costituiscono elementi principali di connessione tra la fondamenta e l'area del Campo Sportivo e l'area di nuova edificazione, possono essere realizzati a seconda dell'ipotesi insediativa, organizzativa e gestionale prescelta.

La pavimentazione potrà essere diversificata nella finitura e nel disegno e dovrà in ogni caso garantire l'accessibilità ai disabili.

Materiali utilizzabili per la pavimentazione: mattoni, legno, pietra calcarea bianca per bordature e/o inserti.

Il percorso secondario lungo l'argine del canale interno, laddove previsto, sarà in terreno stabilizzato.

## PERCORSI VITA ( Rif. Tav. B8 – P2)

### Percorso vita 1

Il Percorso vita 1 a Santa Caterina, ha uno sviluppo di 950 m e ospita due aree esercizi in prossimità del Campo Sportivo. Il trattamento della pavimentazione di questo percorso è indicato nello specifico nella tavola di Progetto;

Per la realizzazione del circuito sono necessari i seguenti interventi:

- a) *Fondamenta sul Canale*: definizione della continuità della fondamenta pubblica nell'Isola di Santa Caterina ;
- b) *Percorso sul taglio del Canale Nuovo*: sfruttamento dell'area demaniale sul taglio nuovo di Canale verso Santa Caterina nord, per il percorso pubblico;
- c) *Percorso di penetrazione verso il campo sportivo*: esproprio di un tratto di terreno, in limite tra due proprietà attigue e senza perciò comprometterne la consistenza, per attrezzare il percorso vita che percorra, sul limite, tutta l'area di santa Caterina;
- d) *Realizzazione delle aree attrezzate*;

### Percorso vita 2

Il percorso vita 2 si sviluppa attorno alle aree del Campo Sportivo di Mazzorbo, ha uno sviluppo di 1200 ml circa e ospita due aree attrezzate, collocate l'una in prossimità della cabina Gas e l'altra nelle vicinanze delle aree a destinazione sportiva di Mazzorbo, su Via delle Casermette.

Per la realizzazione del percorso sono necessari i soli interventi di realizzazione delle aree attrezzate, essendo le aree già praticabili.

### Percorso vita 3

Il percorso vita 3 si sviluppa sulla fondamenta di Santa Giustina, ha un breve sviluppo di circa 180 m. e ospita un'area attrezzata.

Per la realizzazione del percorso sono necessari i soli interventi di realizzazione dell'area attrezzata, essendo le aree per il circuito già praticabili.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati della necessaria pubblica illuminazione.

### Aree attrezzate

Per le aree destinate ad aree esercizi e sosta valgono le seguenti indicazioni:

- Dimensioni delle aree: ml.10.30 x ml.9.20
- Aree esercizi: le aree esercizi di dimensione ml. 5,8 x ml. 5,8 sono aree che contengono le attrezzature proprie per gli esercizi di fitness; sono realizzate con pavimentazione impermeabile in manto sintetico, con un colore differente per ciascuna area.
- Aree sosta: le aree per esercizi sono circondate da aree denominate 'aree sostÀ e realizzate con pavimentazione impermeabile in ghiaio lavato o calcestruzzo architettonico.

Attrezzature consentite: panche per il riposo, fontanelle.

Tutte le aree attrezzate dovranno essere dotate della necessaria pubblica illuminazione.

### Recinzioni

Le recinzioni sono realizzate:

- in continuità e con la medesima tipologia della recinzione del Campo Sportivo per le aree attrezzate AE1 e AE2;
- in continuità e con la medesima tipologia della recinzione esistente o che verrà realizzata nell'area adiacente all'area attrezzata AE3;
- per l'area attrezzata AE4, esterna al perimetro di Progetto Unitario, la realizzazione della recinzione va eseguita solo sul lato ovest, in continuità e con tipologia uguale alla recinzione esistente della cabina Gas.
- Per l'area attrezzata AE5 non è prevista recinzione.



### **Zona A - AREA NUOVA EDIFICAZIONE**

Il limite massimo di edificazione residenziale deve essere contenuto entro l'area identificata con la lettera A.

I fabbricati devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (colmo copertura): 8,75 m.
- superficie coperta: 1100,00 mq.
- numero piani: 2
- copertura a doppia falda in coppi
- materiali di rivestimento esterno: intonaco
- dettagli materici esterni: infissi esterni in legno verniciato, cornici finestre e porte in intonaco, soglie in cemento bianco e graniglia, scale esterne in elementi prefabbricati in cemento armato a vista, parapetti terrazzi e scale in metallo verniciato
- destinazione residenza

### **Zona B - AREA PAVIMENTATA**

Materiali utilizzabili per la pavimentazione: lastre di trachite, porfido, biancone di Verona e mattoni.

## **AREA VERDE**

### **Area verde Zona C - VERDE PUBBLICO**

Nell'area devono trovare collocazione le alberature esistenti, come individuate nella scheda urbanistica (E - mantenimento verde esistente), e le nuove alberature autoctone ad alto fusto (es. fraxinus excelsior, carpinus betulus, prunus avium) orientate principalmente secondo l'andamento del percorso pedonale.

L'associazione libera con masse arbustive deve essere disposta a protezione e schermo dell'ambito semiprivato delle abitazioni.

### **Area verde Zona D - VERDE PRIVATO**

L'area deve essere trattata a prato ed eventualmente alberata con piante ad alto fusto autoctone.

### **Area verde Zona E - MANTENIMENTO VERDE ESISTENTE**

Nell'area devono essere mantenute le alberature esistenti; eventuali sostituzioni dovranno avvenire solo a vantaggio di piante ammalorate o con problemi strutturali.