CITTA' DI VENEZIA

COMUNE DI VENEZIA

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTÁ ANTICA

AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPENDICE 1 – Schede di unità di spazio

APPENDICE 2 – Schede degli ambiti assoggettati a Piano Particolareggiato o a Progetto Unitario

TESTO AGGIORNATO AL 15-02-2012

I N D I C E

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI **pag. 03**

Art. 1- Oggetto, finalità e validità delle presenti norme pag. 03
Art. 2- Elaborati costitutivi pag. 05
Art. 3- Definizioni pag. 08

Titolo II - TRASFORMAZIONI FISICHE **pag. 9**

Art. 4- Prescrizioni generali. Gli interventi consentiti o prescritti.
Il procedimento di accertamento dello stato di alterazione dei manufatti pag. 9
Art. 5- Unità edilizie di base residenziali preottocentesche pag. 13
Art. 6- Unità edilizie di base residenziali ottocentesche pag. 15
Art. 6 bis- Unità edilizie di base residenziali ottocentesche di ristrutturazione pag. 16
Art. 7- Unità edilizie di base non residenziali preottocentesche pag. 18
Art. 8- Unità edilizie di base non residenziali ottocentesche pag. 19
Art. 9- Unità edilizie di base non residenziali novecentesche pag. 21
Art. 10- Unità edilizie speciali preottocentesche pag. 22
Art. 11- Unità edilizie speciali ottocentesche pag. 24
Art. 12- Unità edilizie novecentesche di pregio architettonico pag. 26
Art. 13- Prescrizioni comuni alle unità edilizie pag. 27
Art. 14- Orti e giardini pag. 31
Art. 15- Corti e chiostri pertinenti ad unità edilizie pag. 34
Art. 16- Impianti scoperti per la pratica sportiva pag. 36
Art. 17- Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie pag. 37
Art. 18- Spazi non caratterizzati autonomi pag. 39
Art. 19- Percorsi pedonali pag. 40
Art. 20- Percorsi acquei pag. 43

Titolo III - DESTINAZIONI D'USO **pag. 45**

Art. 21- Prescrizioni generali pag. 45
Art. 22- Destinazioni considerate pag. 48

Titolo IV - ATTUAZIONE **pag. 54**

Art. 23- Ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi o progetti unitari pag. 54
Art. 24- Provvedimenti abilitativi pag. 57

Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE **pag. 59**

Art. 25- Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria pag. 59
Art. 26- Attribuzione delle unità di spazio nuovamente realizzate ad una categoria pag. 60
Art. 27- Obbligo di effettuare interventi pag. 61
Art. 28- Cessione di superfici destinate a servizi pag. 62
Art. 29- Classificazione degli edifici non classificati pag. 63
Elenco delibere di modifica pag..64

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- OGGETTO, FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME

1.1- Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda la città antica, delimitata dalla tavola contrassegnata dalla sigla B0 in scala 1:3.550. Esse pertanto prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

1.2- La disciplina urbanistica della città antica, 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 veneziano, assicurando continuità al rapporto tradizionale della popolazione insediata con l'ambiente lagunare e ai connotati impressi nella città antica durante il corso della storia, come condizioni della sua qualità e della sua positiva fruizione; - individuare le modifiche necessarie per assicurare la vitalità della città antica 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 inedificati; 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 della città nel mondo moderno.

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 da 1 a 53, delle singole unità di spazio (edifici e spazi liberi) a una delle categorie tipologiche specifiche definite nelle schede dell'Appendice 1, può essere variata - sulla scorta di formali e puntuali accertamenti della consistenza fisica e degli effettivi caratteri connotativi, nonchè dell'acquisizione di documenti dotati di adeguata attendibilità e capacità probatoria - secondo la procedura di cui al successivo art. 25.

1.3.2- le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto territoriale degli ambiti individuati nella tavola B0 e soggetti - a norma del secondo comma del successivo art. 23 - a preventivo Piano Particolareggiato, possono - motivatamente e su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale - esser rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti negli elaborati costituenti l'Appendice 2. A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; la Commissione Scientifica Comunale certifica la sua coerenza col 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 dal rispettivo elaborato della Appendice 2.

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

1.5 - La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi inedificati terrestri ed acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale ed alle Ferrovie dello Stato S.p.A., è condizionata alla preventiva intesa con le autorità competenti.

1.6 - Le destinazioni d'uso individuate dalla presente Variante al PRG, 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.

1.7 - 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.

1.8 - Nello scavo per la posa di reti tecnologiche sotterranee è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le sedi delle reti esistenti. In caso di impossibilità, è fatto obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici, motivando la necessità di discostarsi dai tracciati preesistenti. Il Comune e la Soprintendenza hanno la facoltà di opporsi entro 30 giorni dalla richiesta.
Lo stesso obbligo di informare il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici vale per tutte le opere che prevedono fasi di scavo, ivi compresa la sistemazione di aree aperte a giardino o impianti sportivi e la manutenzione delle vie d'acqua.
Il limite del precedente comma viene ridotto a 15 giorni nel caso di interventi eseguiti da enti pubblici.

Art. 2- ELABORATI COSTITUTIVI

2.1- Il Piano Regolatore Generale, per la parte relativa alla città antica, è costituito da elaborati illustrativi e\o ricognitivi e da elaborati prescrittivi.

2.2- E' illustrativa la relazione generale.

2.3- Sono ricognitivi i seguenti elaborati:

2.3.1- gli elaborati grafici di analisi, contrassegnati dalla lettera A:

2.3.1.1- A1, inquadramento territoriale in scala 1: 25.000;

2.3.1.2- A2, stralcio del Piano Regolatore Generale vigente;

2.3.1.3- A3, planimetria quotata al piano di campagna con l'indicazione della viabilità e toponomastica, delle essenze arboree e delle unità edilizie in scala 1:500;

2.3.1.4- A4, planimetria interna delle unità edilizie a livello del piano tipo, in scala 1:500;

2.3.1.5- A5, rappresentazione delle funzioni insediate nelle unità edilizie e delle utilizzazioni pubbliche del suolo, in scala 1.1000:
a)- piano terra
b)- piani superiori
c)- fronti commerciali

2.3.1.6- A6, tracciati delle reti tecnologiche in scala 1.3000:
a)- rete del gas
b)- rete dell'acquedotto
c)- rete dell'illuminazione pubblica
d)- rete telefonica
e)- rete elettrica

2.3.1.7- A7:
a)- immobili vincolati ai sensi delle leggi n.364\1909, 1089\1939,171\1973, in scala 1.3.550, e relativo elenco allegato;
b)- immobili vincolati ai sensi della legge 1497\1939, in scala 1:3.550, e relativo elenco allegato;

2.3.1.8- A8, persistenze e trasformazioni nella morfologia urbana in riferimento all'assetto ottocentesco, in scala 1.1000:
a)- unità edilizie
b)- unità di spazio scoperto concluse
2.3.2- la tavola contrassegnata dalla sigla B0, in scala 1.3550, per le parti in cui reca la perimetrazione della città antica e la sua suddivisione, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 27.6.1985 n. 61, in zone omogenee;

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

2.4.1- la tavola B0, per la parte in cui individua gli ambiti territoriali soggetti a preventiva pianificazione urbanistica attuativa o a progetto unitario;

2.4.2- le tavole contrassegnate dalla sigla B1, da 1 a 53, in scala 1.500, recanti la delimitazione delle unità di spazio e la loro appartenenza alle categorie tipologiche, da cui dipendono le prescrizioni sulle trasformazioni fisiche (Titolo II delle presenti norme) e quelle sulle destinazioni d'uso (Titolo III delle presenti norme).

2.4.3- la tavola contrassegnata dalla sigla B2, in scala 1:3.550, recante l'individuazione delle aree (edificate o libere) pubbliche o riservate alle attività collettive a servizio della città antica, assoggettate agli standards della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, e l'individuazione delle strutture ricettive alberghiere ai sensi della legge regionale 24\1988, coi relativi elenchi allegati; l'individuazione grafica degli alberghi e delle aree standard riportate nella tav. B2, data la scala di rappresentazione, deve intendersi ricognitiva in quanto: a) per gli alberghi valgono le autorizzazioni amministrative alla data di adozione della presente variante; b) per gli standard valgono le quantità scritte riportate nella Relazione.

2.4.4- le presenti norme, con le Appendici 1 e 2 così costituite:

2.4.4.1- l'Appendice 1, da n. 63 schede, ciascuna articolata in tre parti: la prima, contenente la definizione e la descrizione degli elementi connotativi delle singole categorie tipologiche specifiche, appartenenti a loro volta ai più vasti generi tipologici di cui ai successivi artt. 5 e seguenti; la seconda contenente la descrizione delle trasformazioni fisiche compatibili con la conservazione dei suddetti elementi; la terza contenente l'elenco delle destinazioni compatibili con la conservazione dei suddetti elementi;

2.4.4.2- l'Appendice 2, da n. 27 schede relative agli ambiti territoriali indicati al secondo e al quinto comma del successivo art. 26, assoggettati a Piano Particolareggiato o a progetto unitario, e da n. 3 planimetrie contrassegnate dalla sigla B3 (a, b e c) in scala 1:2000, indicative dell'assetto urbanistico risultante.

2.5- In caso di difformità o di contrasti fra elaborati prescrittivi, le presenti norme e le appendici ad esse allegate 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 della città antica.
In caso di difformità tra le presenti norme e le Appendici ad essa allegate prevalgono queste ultime.

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

Art. 3- DEFINIZIONI

3.1- L'intera città antica è suddivisa in **unità di spazio**, individuate e perimetrate nelle tavole B1 da 1 a 53, 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,** queste ultime a loro volta distinte in **unità di spazio scoperto concluse** ed **unità di spazio scoperto non concluse.**

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

3.2.1- Abrogato

3.2.1.1- Abrogato

3.2.1.2- Nelle unità di spazio attualmente utilizzate per **cantieristica maggiore, artigianato, industria, impianti portuali marittimi, autorimesse, attrezzature ferroviarie, attrezzature tecnologiche,** è compreso nell'ordinaria manutenzione qualunque intervento volto alla riparazione, ammodernamento, sostituzione, integrazione e protezione degli impianti tecnologici.

3.2.2- Abrogato

3.2.2.1- Abrogato

3.2.2.2- Nelle unità di spazio attualmente utilizzate per **cantieristica maggiore, artigianato, industria, impianti portuali marittimi, autorimesse, attrezzature ferroviarie, attrezzature tecnologiche**, è compreso nella manutenzione straordinaria qualunque intervento di rifacimento totale o installazione di impianti tecnologici, purchè non comportino la necessità di modifica delle reti, e, in genere, delle opere di urbanizzazione utilizzate dall'insediamento.

3.2.3- Abrogato

3.2.4- Abrogato

3.2.5- Abrogato

3.2.5.1- Abrogato

3.2.5.2- Abrogato

3.2.5.3- Abrogato

3.3- Abrogato

TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE

Art. 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 dell'Appendice 1 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 successiva domanda di autorizzazione o concessione edilizia.

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, 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 dell'Appendice 1) 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* (definite nel secondo comma del precedente art. 3), specificate negli articoli 5 e segg. e nelle parte II della scheda dell'Appendice 1)

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 nel comma 2 della 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'inviluppo complessivo;
b)- la ricostruzione dell'organismo originario mediante il *ripristino filologico o tipologico* (quest'ultimo corrispondente alla descrizione della Parte I della scheda).

Art. 5- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e\o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

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

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

Art. 6- UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI OTTOCENTESCHE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
a2)- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;
a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;
a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili;
a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
a6)- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

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

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

Art. 6 bis - UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI OTTOCENTESCHE DI RISTRUTTURAZIONE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
a2)- la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; ovvero modifiche dello stesso mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;
a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atrii, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;
a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
a6)- il ripristino dei parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;

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

gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero; ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2);

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;

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

Art. 7- UNITA' EDILIZIE DI BASE NON RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

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

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

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

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

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

Art. 8- UNITA' EDILIZIE DI BASE NON RESIDENZIALI OTTOCENTESCHE

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

a)- il restauro di aspetti e di elementi architettonici, nonchè il ripristino di elementi originali alterati, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia od almeno all'interezza dei suoi fronti;
a2)- il restauro o il ripristino degli elementi od aspetti di pregio eventualmente presenti negli ambienti interni;
a3)- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
a4)- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

c) l'inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purchè sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne;

d) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di eventuali esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne, nonchè l'inserimento di tramezzature, in ogni caso nei termini espressamente previsti;

e) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, di esistenti scale, nonchè l'inserimento di scale, purchè sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno;

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

g) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse

per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Art.9- UNITA' EDILIZIE DI BASE NON RESIDENZIALI NOVECENTESCHE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, al fine di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
a2)- la conservazione od il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

b)- il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:
b1)- che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
b2)- che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da resecare le aperture di finestre e di porte esterne;

c) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno dell'unità edilizia;

d) l’inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.

Art. 10- UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonchè il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
a1) - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
a2)- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono consentiti o prescritti soltanto quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
a3)- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
a6)- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

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

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

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

Art. 11- UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTOCENTESCHE

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

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonchè il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;
a2)- la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero ovvero modifiche dello stesso, mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;
a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atrii, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;
a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
a6)- il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;

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

posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2);

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;

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

Art. 12- UNITA' EDILIZIE NOVECENTESCHE DI PREGIO ARCHITETTONICO

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria delle unità edilizie novecentesche di pregio architettonico comprendono, con riferimento all'intero organismo (scheda 12) o al solo aspetto esterno (scheda 13):

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
a1)- il restauro o il ripristino dei fronti; in essi possono essere variati, se necessario, il numero e la posizione delle aperture, in accordo con la logica distributiva propria delle singole unità edilizie;
a2)- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario, proprio della singola unità edilizia interessata;
a3)- il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;
a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali originali propri della singola unità edilizia interessata;
a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
a6)- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originario e proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario e proprio della singola unità edilizia;

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

Art. 13- PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE

13.1- Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli 5, 6, 6 bis, 7, 8, 10 e 11 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;

b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;

c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;

d)- alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;

e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

13.2- Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli 9 e 12.

13.3- 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, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.

13.4- E' altresì prescritta in ogni caso:

a)- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;

b)- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, 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.

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

a)- la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;

b)- la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

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

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

13.7- 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;

b)- "altane", in conformità alle prescrizioni della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime "altane", esclusivamente in legno, salvo, eventualmente, per i pilastrini angolari di supporto; non sono ammesse alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici oltre a quelle previste nella Appendice 1 - Parte II - per la categoria di appartenenza della unità edilizia interessata;

c)- impianti tecnologici di servizio;

d)- antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;

e)- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;

f)- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonchè 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.

13.8- 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 esser mantenuto inferiore a cm 30.

13.9- 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.

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

13.11- 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, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Titolo, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

a)- dimensioni delle bucature 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 acquea interessato;

c)- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.

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

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

a)- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernari, di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la partitura esistente della grossa orditura del tetto, è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1, e nei termini ivi indicati con l'eccezione che sia dimostrato che la struttura del tetto non lo consente; l'intervento non deve determinare aumento di volume urbanistico, e in tal senso l'altezza utile interna derivata e la superficie determinata dalla proiezione dell'abbaino in pianta, non devono essere tali da rendere abitabile autonomamente lo spazio ricavato a seguito della realizzazione dell'abbaino;

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

c)- ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m

2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50.

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

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

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

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

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

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

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

13.15- Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico-sanitario, antincendio, etc., su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 14- ORTI E GIARDINI

14.1- Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli orti od alla categoria dei giardini, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali 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 sè, nè per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

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

a)- sono ammesse esclusivamente le serre mobili realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 1,50;

b)- a seguito dello smantellamento periodico delle serre mobili i teli in polietilene devono essere riposti, oppure conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali, facendosi assoluto divieto di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma;

c)- non è ammessa alcuna utilizzazione delle serre mobili, anche parziale, difforme da quella per la protezione stagionale delle colture.

14.3- Nelle unità di spazio scoperto indicate appartenenti alla categoria dei giardini la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'1% della superficie dell'unità di spazio scoperto; tali capanni devono avere un ingombro massimo non superiore a m 2,00x2,00 ed un'altezza non superiore a m 2,00. Nelle medesime unità di spazio la realizzazione di elementi di servizio, quali servizi igienici, chioschi per la sosta e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, ove espressamente prevista, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% della superficie dell'unità di spazio scoperto, comprensivo dei manufatti esistenti, aventi analoga funzione, che sia ammesso e si intenda conservare; tali elementi di servizio non devono avere in alcun caso altezza superiore a m 2,70. Per i giardini con superficie compresa tra mq. 100 e mq. 400 è sempre consentita la costruzione di un solo capanno con le medesime limitazioni dimensionali.

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

14.5- Nelle unità di spazio indicate appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, ed in particolare in quelle indicate appartenenti alla categoria dei giardini, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove

irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; è consentibile o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

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

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

14.8- I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 2, 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.

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

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

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

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficentemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

14.12- Nel caso in cui si proceda alla sistemazione di unità di spazio scoperto di cui al presente articolo ad impianti scoperti per la pratica sportiva, essendo tale possibilità espressamente prevista, valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 16, nonché alla scheda corrispondente dell'Appendice 1.

Art. 15- CORTI E CHIOSTRI PERTINENTI AD UNITA' EDILIZIE

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

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

15.2- 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, ovvero espressamente previsto, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, nelle pavimentazioni devono essere usati blocchi di trachite squadrati manualmente, ovvero mattoni in cotto, ed eventualmente pietra d'Istria per elementi di contorno e/o inserti decorativi, in ogni caso senza l'utilizzazione di saldature in cemento.

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

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

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

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

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficentemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

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

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

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

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

Art. 16 - IMPIANTI SCOPERTI PER LA PRATICA SPORTIVA

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

16.2- Non è ammessa la copertura delle attrezzature a terra, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con teli riponibili ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

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

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

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

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

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficentemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

Art. 17- SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI AD UNITA' EDILIZIE

17.1- Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 , appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

17.2- E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.

17.3- 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.

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

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

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

17.7- La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

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

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

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

Art. 18- SPAZI NON CARATTERIZZATI AUTONOMI

18.1- Nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati autonomi, sono consentite o prescritte le trasformazioni fisiche volte ad ottenere l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni elencate in calce al presente comma, se previste da progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti a tale utilizzazione, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme per la categoria di unità di spazio alla quale le unità di spazio interessate vengono ricondotte per effetto delle proposte trasformazioni fisiche.
Orti pubblici; giardini pubblici o aperti al pubblico; impianti scoperti per la pratica sportiva; attrezzature cimiteriali; mobilità pedonale; percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati; percorsi carrabili e relativi spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti; percorsi ferroviari; attrezzature tecnologiche pubbliche.

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

18.3- Qualora le unità di spazio scoperto di cui al primo comma del presente articolo siano incluse negli ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva di cui al successivo articolo 23, in esse sono consentibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche disciplinate dal relativo piano esecutivo, a seguito dell'entrata in vigore di quest'ultimo; antecedentemente a tale entrata in vigore, sono consentite esclusivamente le trasformazioni indicate nel medesimo articolo 23.

Art. 19- PERCORSI PEDONALI

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

19.2- Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 18, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità pedonale, aggregandoli ad esistenti elementi delle unità di spazio scoperto non concluse di cui al presente articolo e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli preesistenti. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

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

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

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

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

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

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

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

b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

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

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

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

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

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

19.13- Al fine di limitare la impermeabilità dei suoli che causa notevoli danni al ritorno delle acque nel sottosuolo, sono da evitarvi tamponamenti con piastre di cemento, materiale non tradizionale, per la formazione di pavimentazioni di vaste aree nel Centro Storico.

Art. 20- PERCORSI ACQUEI

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

20.2- Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente comma possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano, a norma del primo comma del precedente articolo 18, trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati autonomi, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli attuali. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

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

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

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

20.5- Nei percorsi acquei di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli pontili, e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, in legno o con altri materiali tradizionali, e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, le strutture di deposito dei natanti, i pontili, gli imbarcaderi, i natanti attrezzati per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e bevande, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonchè in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Possono essere fatti esenti, in tutto od in parte, dall'obbligo del rispetto della prescrizione da ultimo stabilita solamente gli imbarcaderi riservati ai natanti del servizio pubblico di trasporto, i quali, comunque, devono essere realizzati in forme, e con materiali, coerenti col contesto territoriale in cui si inseriscono. Nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione di pontili amovibili, supportati da pali infissi nei fondali, ed attrezzati con panchine, sedie e tavoli, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché l'installazione temporanea di pontili amovibili, pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive, ed infine l'installazione periodica di attrezzature, mobili od amovibili, realizzate con materiali lignei ed eventuali supporti metallici, per l'allevamento di

pesci, molluschi e crostacei. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi descritti, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

TITOLO III- DESTINAZIONI D'USO

Art. 21- PRESCRIZIONI GENERALI

21.1- Nelle unità di spazio (edilizie e di spazio scoperto) indicate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, sono consentite o prescritte solo le destinazioni d'uso compatibili con la loro struttura fisica, quali risultano individuate nella Parte III della scheda della categoria di appartenenza, contenuta nell'Appendice 1.

21.2- Le destinazioni d'uso in atto alla data del 31 maggio 1996 possono essere variate esclusivamente in una destinazione d'uso consentita o prescritta per la specifica categoria di appartenenza. Ove la destinazione d'uso in atto alla suddetta data non sia tra quelle consentite o prescritte, nessun intervento, eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, può esser realizzato se non è volto ad attivare una destinazione d'uso consentita o prescritta.

21.3- Per le unità edilizie indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, come "altre unità edilizie di base a tipologia mista", le destinazioni d'uso consentite o prescritte sono quelle così definite per le categorie di unità edilizie di base alle quali le singole parti dell'unità in questione sono riconducibili, secondo le indicazioni delle tavole stesse.

21.4- Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte debbono considerarsi incompatibili con la conformazione morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto ambientale, e pertanto sono vietate.

21.5- Sono inoltre destinate esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d' uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi, certificato di abitabilità o agibilità, risultanze catastali), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq., intendendosi la superficie misurata al netto di murature esterne, interne, specificando inoltre che la superficie delle scale interne e dell' ascensore è computabile una sola volta, e per una sola volta, logge, balconi, cantine ed altri accessori simili per il 25% della loro superficie.

21.6- Per le singole preesistenti unità immobiliari, o le parte delle stesse, site ai piani terreni delle unità edilizie destinate ad abitazioni, che non siano componenti integranti, anche sotto il profilo funzionale, dell'unità edilizia e/o immobiliare cui appartengono, e per le quali siano definite ammissibili utilizzazioni diverse da quella abitativa, sono ammessi, comunque nell'ambito delle utilizzazioni definite compatibili, i mutamenti da qualsiasi utilizzazione in atto ad utilizzazioni per servizi di pertinenza agli alloggi, servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici aperti al pubblico, uffici privati, studi professionali, sedi espositive, strutture associative.

21.7- Nelle unità edilizie ove almeno i 2/3 dell'unità edilizia interessata abbiano, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, un'unica utilizzazione, diversa da quella

abitativa e definita compatibile, ovvero ove sia ammissibile il mutamento dell'utilizzazione di almeno i due terzi dell'unità edilizia interessata per adibirli ad un'unica utilizzazione non abitativa, può essere eccezionalmente concesso od autorizzato, su conforme parere della Commissione Scientifica e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, il mutamento dell'utilizzazione in atto delle restanti parti dell'unità edilizia, per adibirle alla medesima predetta utilizzazione, purché ricorrano i seguenti presupposti:

a) l'utilizzazione prevista delle restanti parti dell'unità edilizia sia compatibile;

b) i soggetti interessati si impegnino con il Comune, mediante convenzione, a provvedere a propria cura e spese alla riallocazione degli utilizzatori delle parti dell'unità edilizia, che abbiano un'utilizzazione abitativa in atto e delle quali viene eccezionalmente concesso od autorizzato il mutamento dell'utilizzazione, in altri congrui immobili, siti nell'ambito della città storica di Venezia e che non abbiano un'effettiva utilizzazione abitativa in atto;

c) siano date dai soggetti interessati idonee garanzie reali o finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione.

21.8- 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.

21.9.1 Le unità edilizie classificate "tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo " nelle tavole B1 aventi una utilizzazione "manifatture" sono destinate esclusivamente alle utilizzazioni d'uso previste all'art.22.1 punti 6.1 (industrie); 6.2 (laboratori artigiani); 6.3 (impianti della cantieristica minore); 6.5 (impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione ,rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni); 8.6 (magazzini); 11.3 (uffici privati); 13 (attrezzature culturali).

21.9.2 Le unità edilizie classificate "tipo Koa – Unità edilizia di base non residenziale a capannone a fronte acqueo" nelle tavole B1 aventi una utilizzazione "manifatture" sono destinate esclusivamente alle utilizzazioni d' uso previste all' art. 22.1 punti 6.1 (industrie); 6.2 (laboratori artigiani); 6.3 (impianti della cantieristica minore); 6.5 (impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni); 8.1 (esercizi commerciali); 8.4 (pubblici esercizi); 8.6 (magazzini); 11.1 (uffici aperti al pubblico); 11.3 (uffici privati); 12 (attrezzature per l' istruzione); 13 (attrezzature culturali); 14 (attrezzature associative); 15 (attrezzature ricreative).

21.9.3 Le unità edilizie classificate "tipo Kna – Unità edilizia di base non residenziale a capannone a fronte acqueo" nelle tavole B1 aventi una utilizzazione "manifatture" sono destinate esclusivamente alle utilizzazioni d' uso previste all' art. 22.1 punti 6.1 (industrie); 6.2 (laboratori artigiani); 6.3 (impianti della cantieristica minore); 6.5 (impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni); 7.1 (esercizi commerciali all' ingrosso); 8.1 (esercizi commerciali); 8.4 (pubblici esercizi); 8.6 (magazzini); 10 (uffici direzionali); 11 (uffici per l' erogazione diretta di servizi); 12 (attrezzature per l' istruzione); 13 (attrezzature culturali); 14 (attrezzature associative); 15 (attrezzature ricreative).

21.10- Qualora si accerti, attraverso la procedura dell'art. 4, che lo stato di alterazione delle unità edilizie sia di grado "trasformato in modo irreversibile", sono consentiti il mantenimento delle utilizzazioni d'uso in essere alla data di adozione delle presenti norme, anche se non comprese tra quelle compatibili nella parte III^ della rispettiva scheda tipologica di appartenenza, e interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

21.11- Sono fatte salve le richieste di concessione, autorizzazione e le D.I.A. edilizie relative alle strutture ricettive extralberghiere di cui al punto 9.2.1 del successivo art. 22.1 presentate e non ancora definite alla data di adozione della presente Variante normativa al P.R.G. e per la Città Antica (delibera C.C. n°84 del 16-17 giugno 2003) e tutte le autorizzazioni, dichiarazioni o comunicazioni amministrative-commerciali di inizio attività inerenti e conseguenti alle prime , anche se presentate agli uffici preposti dopo la data di adozione della presente Variante.

21.12- Nelle unità edilizie specificatamente individuate nelle "Schede normative" allegate al presente articolo, i pubblici esercizi, le attività commerciali e artigianali sono normate dagli artt. 2,3,4,7,8,10 e 11 del "Regolamento per l' insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblico esercizio a salvaguardia di particolari ambiti del Centro Storico di Venezia", approvato con D.C.C. n°73 del 05/06/2003 allegato al presente titolo unitamente alle suddette "Schede normative".

21.13- Nelle unità edilizie ove, alla data di approvazione della D.C.C. n. 28 del 07.02.2005, sono presenti utilizzazioni ad artigianato (di produzione e di servizio),esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi,che non sono compatibili con le destinazioni d'uso previste al Titolo III dell'Appendice 1 delle stesse unità edilizie,non sono,in ogni caso,ammesse modifiche alle tipologie dei prodotti già posti in vendita o oggetto di somministrazione nella stessa attività,in contrasto con quanto previsto dal "Regolamento per l'insediamento di attività commerciali,artigianali e di pubblico esercizio a salvaguardia di particolari ambiti del Centro Storico di Venezia".

Art. 22- DESTINAZIONI CONSIDERATE

22.1- Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione, ed in particolare di quelle di cui al presente Titolo, sono considerate, e definite nei seguenti termini, le seguenti 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 alloggiamento 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; si articolano in:
2.1. **conventi;**
2.2. **collegi;**
2.3. **convitti;**
2.4. **studentati;**
2.5. **ospizi;**
2.6. **ricoveri;**
2.7. **caserme;**
2.8. **sedi carcerarie;**
2.9. **istituti religiosi;**

3. **orti**: s'intendono gli spazi adibiti alla coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, ivi compresi i vivai;

4. **giardini**: per essi si intendono gli spazi sistemati con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi; essi si distinguono in:
4.1.**giardini di pertinenza di unità edilizie**;
4.2. **giardini autonomi**;

5. **allevamenti di pesci, molluschi e crostacei**;

6. **manifatture**: s'intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e 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), nonchè delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); si articolano in:

6.1. **industrie;**
6.2. **laboratori artigiani;**

6.3. **impianti della cantieristica minore** (carpenteria navale in legno ed in genere costruzione di piccole imbarcazioni tipiche della tradizione locale);
6.4. **impianti della cantieristica maggiore** (costruzione, riparazione e manutenzione di navi o comunque di grandi imbarcazioni);
6.5. **impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni**; è compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;
6.6. **impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma**; sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;

7. **insediamenti per il 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; si articola in:
7.1. **esercizi commerciali all'ingrosso**;
7.2.**mercati all'ingrosso**, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

8. **insediamenti per il commercio al minuto**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto; si articola in:
8.1. **esercizi commerciali al minuto**;
8.2. **grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzate**, comprensivi delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
8.3. **distributori di carburanti** per imbarcazioni a motore e veicoli a motore terrestri su gomma, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e le piccole attività di vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma;
8.4. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande; si articolano in: 8.4.1. **bar, caffè, gelaterie, birrerie**; 8.4.2. **osterie e bacari**; 8.4.3. **ristoranti e trattorie**; 8.4.4. **tavole calde, rosticcerie, pizzerie, fast-food**; 8.4.5. **mense** costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
8.5. **commercio ambulante**, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi pubblici mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;
8.6. **magazzini**, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e 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;
8.7. **depositi a cielo aperto**, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
8.8. **esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonchè ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

9. **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 (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); si articolano in:
9.1. **strutture ricettive alberghiere** così come definite dall' art. 22 della L.R. n. 33/02 comprendenti le seguenti tipologie: alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e residenze d' epoca;
9.2 **strutture ricettive extralberghiere,** così definite dall' art. 25 della L.R. n. 33/02 distinte in:
9.2.1 **strutture ricettive extralberghiere** adibite ad uso ricettivo esclusivo, comprendente le seguenti tipologie: esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, residence, costituite queste ultime da una o più unità immobiliari ciascuna di dimensioni non inferiori a 45 mq. di superficie utile abitabile, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità, centri di soggiorno studi;
9.2.2 **strutture ricettive extralberghiere** adibite prevalentemente ad uso residenziale, comprendenti le seguenti tipologie: attività ricettive a conduzione familiare – bed & brebreak-fast, costituite da unità immobiliari di dimensioni non inferiori a 80 mq. di superficie utile abitabile, di cui non meno di 45 mq. di superficie utile da riservare esclusivamente ad abitazione, unità ammobiliate ad uso turistico e residenze d' epoca extralberghiere, costituite da unità immobiliari di dimensioni non inferiori a 45 mq. di superficie utile abitabile.
Le seguenti strutture ricettive alberghiere: motel, residenze turistico-alberghiere, residenze d' epoca, e le seguenti strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo: residence, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità e centri soggiorno studi, sono consentite purchè occupino l' intera unità edilizia o siano funzionalmente collegate e complementari alle utilizzazioni già presenti nella stessa unità edilizia, con l' eccezione del piano terra che può essere in parte destinato ad altre utilizzazioni compatibili con la medesima unità edilizia.
Le strutture ricettive extralberghiere, di cui al precedente punto 9.2.2 sono consentite in tutte le unità edilizie ove è compatibile la destinazione d' uso abitazioni.

10. **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, ma sono escluse le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

11. **uffici per l'erogazione diretta di servizi**, comprensivi di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano

incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:
11.1. **uffici aperti al pubblico**: le attività di diretta erogazione di servizi rivolte al grande pubblico;
11.2. **uffici giudiziari**;
11.3. **uffici privati;**
11.4. **studi professionali**;

12. **attrezzature per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; si articolano in:
12.1. **asili nido, scuole materne**;
12.2. **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;
12.3. **scuole secondarie superiori**; **scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;
12.4. **università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

13. **attrezzature culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attività complementare, di servizio e di supporto; si articolano in:
13.1. **centri di ricerca**, per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
13.2. **musei**, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonchè di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
13.3. **sedi espositive**, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
13.4. **biblioteche**, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
13.5. **archivi**, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
13.6. **centri congressuali** polivalenti;

14. **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;

15. **attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; comprendono:
15.1. **teatri**;
15.2. **cinematografi**;
15.3. **sale di ritrovo**;
15.4. **impianti per la pratica sportiva coperti e scoperti;**
15.5. **impianti per lo spettacolo sportivo;**

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

17. **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; comprendono:
17.1. **ospedali, cliniche, case di cura**;
17.2. **ospedali diurni**;
17.3. **poliambulatori;**

18. **cimiteri**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonchè di servizio al pubblico;

19. **attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

20. **percorsi pedonali e ciclabili**;

21. **spazi percorribili acquei**, aperti ai natanti di ogni tipo. Comprendono:
21.1. **percorsi acquei**;
21.2. **spazi d'ormeggio**;
21.3. **spazi d'ormeggio attrezzati**, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;
21.4. **impianti portuali marittimi**, comprensivi sia degli spazi d'ormeggio e di manovra dei grandi natanti marittimi che delle attrezzature per l'imbarco, lo sbarco e la sosta temporanea di passeggeri e di merci, nonchè delle attrezzature direttamente complementari, di servizio e di supporto;

22. **percorsi carrabili**. Comprendono:
22.1. **strade carrabili**;
22.2. **spazi di sosta e parcheggio**, comprese le attrezzature di servizio e di supporto;
22.3. **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonchè delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

23. **percorsi ferroviari;**

24. **attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

22.2 - 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.

22.3 - Le destinazioni di cui ai punti 12, 13, 14, 15 e 17 del precedente comma 22.1 sono, di norma, attuate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà, ovvero mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario –tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione-si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PRG ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentire 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, o comunque per un periodo non inferiore a cinquant'anni: essa permane con il permanere della destinazione di PRG. Nei termini di cinque anni dalla data di approvazione del PRG, il Comune può,in qualsiasi momento dare attuazione al PRG stesso a mezzo del piano particolareggiato o degli strumenti offerti dall'ordinamento per la realizzazione di opere pubbliche; detta facoltà, però, non può essere esercitata dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, istanza per procedere alla suddetta attuazione convenzionale e sino al momento in cui il Comune abbia eventualmente assunto determinazione negativa in ordine all'istanza medesima ovvero sino al momento in cui il proprietario, chiamato a definire i termini ed i modi di attuazione od a stipulare la convenzione, non abbia eventualmente dato seguito all'invito. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione de PRG senza che lo stesso abbia avuto-quanto alle ricordate aree- attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

22.4 - Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 e loro sottospecificazioni, è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11.

22.5 - 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.

TITOLO IV- ATTUAZIONE

Art.23 - AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI O PROGETTI UNITARI

23.1- La tavola B0 individua gli ambiti territoriali, nei quali gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo o a progetti unitari.

23.2- Sono soggetti alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) gli interventi da realizzare nei seguenti ambiti territoriali, individuati dalle sigle di cui appresso:

P.P.1- Tronchetto
P.P.2- Marittima
P.P.3- Stazione F.S. di S. Lucia
P.P.4- Piazzale Roma
P.P.5- Ex piazza d'armi
P.P.6.1- Scalo di S: Marta
P.P.6.2- Scalo di S. Basilio
P.P.7- Ex Orto Botanico
P.P.8- Arsenale
P.P.9- S. Pietro in Castello
P.P.10- Ex cantieri ACTV
P.P.11- Giardini della Biennale
P.P.12- Ex cantieri Celli
P.P.13- Area Muner
P.P.14- Molino Stucky-Scalera-Trevisan
P.P.15- Tappetificio Gaggio
P.P.16- Area Junghans

23.3- Quanto alla configurazione dell'assetto territoriale, alle trasformazioni fisiche e alle destinazioni funzionali da porre in essere in ciascun ambito, il piano urbanistico attuativo deve -salvo quanto previsto dal punto 1.3.2 ed al punto 1.5 - risultare conforme alle previsioni e alle direttive contenute negli elaborati costituenti l'Appendice 2. La validità di quanto previsto e prescritto per gli ambiti territoriali PP. 1, 2, 3, 5, 6.1, 6.2, 8, 9, 10 e 11 è condizionata alla preventiva definizione delle necessarie intese con gli enti proprietari, che saranno formalizzate a mezzo di specifica preventiva convenzione.

23.4- Negli ambiti territoriali di cui al precedente comma, prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e quelli allo scopo individuati nelle rispettive schede.
Relativamente alle aree demaniali degli ambiti P.P. 2, 5, 6.1 e 6.2, quale norma transitoria, sono inoltre consentiti quegli interventi edilizi finalizzati alla permanenza e allo sviluppo delle attuali funzioni e quelli coerenti con gli indirizzi generali e con le destinazioni d'uso previste dalla Variante.
Tale norma transitoria mantiene la sua efficacia sino alla approvazione del Piano Regolatore Portuale.

Relativamente alle aree ferroviarie degli ambiti P.P. 2, P.P. 3 e P.P. 5 sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché l'adeguamento tecnologico e funzionale finalizzati alla permanenza degli impianti e dei fabbricati esistenti.

23.5- Nei seguenti ambiti territoriali, individuati dalle sigle di cui appresso:

P.U.1- Area ASPIV, S.Andrea
P.U.2- Tabacchificio
P.U.3- Carcere, S.Maria Maggiore
P.U.4- Ospedale S.Giustinian
P.U.5- Macello, S.Giobbe
P.U.6- Sacca S.Biagio, Genio Civile
P.U.7- Area Umberto I
P.U.8- Ospedale S.Giovanni e Paolo
P.U.9- Caserma S.Daniele
P.U.10- Sacca Inceneritore
P.U.11- Sacca S.Biagio, AMAV
P.U.12- ENEL, S. Giobbe

gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, volti a modificare i servizi pubblici insediati alla data del 31.5.1996, ovvero a sostituirli con altri servizi pubblici, sono attuati mediante semplice progetto edilizio - nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia - a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal Piano Regolatore Generale. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine - frazionandola - all'unità funzionale e\o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

23.6- I progetti e i piani urbanistici attuativi di cui al precedente comma devono uniformarsi alle previsioni e alle direttive contenute negli elaborati costituenti l'Appendice 2. I progetti possono però discostarsi da esse su conforme parere della Commissione Scientifica di cui al punto 1.3.2.

23.7- Per il P.U.8, il progetto può riguardare una parte soltanto dell'ambito perimetrato dal Piano Regolatore Generale, purchè sia accompagnato da un progetto di massima riguardante l'assetto di tutta l'area.

23.8- Nei seguenti ambiti territoriali, individuati dalle sigle di cui appresso:

P.R.1- IACP S. Marta
P.R.2- IACP Sacca S. Biagio
P.R.3- IACP S. Girolamo
P.R.4- IACP S. Alvise
P.R.5- IACP Madonna dell'Orto
P.R.6- IACP Gesuiti
P.R.7- IACP Celestia
P.R.8- IACP Quintavalle
P.R.9- Quartiere S. Elena
P.R.10- Sacca Fisola
P.R.11- IACP Campo della Rotonda
P.R.12- IACP S. Giacomo
P.R.13- Campo di Marte
P.R.14- IACP Campo di Marte

P.R.15- Ex Centro d' Arte e Mestieri della Fondazione Cini – Isola di S.Giorgio

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

23.9- Le classificazioni degli edifici appartenenti alle categorie N, Ne, Nd, indicate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, sono vincolanti per i piani urbanistici attuativi o i progetti unitari trattati nei commi precedenti, salvo diversa scelta motivata da assentire in sede di deliberazione dei piani e dei progetti medesimi; la classificazione Nr può essere in alcuni casi convertita in Nd, con o senza ricostruzione.

Art. 24- PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

24.1 - Gli interventi subordinati a provvedimento abilitativo del Sindaco, ed interessanti unità edilizie od unità di spazio scoperto concluse, individuate dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, si distinguono in :

24.1.1- interventi di manutenzione straordinaria e interventi su parte di unità, che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare riguardante l'organizzazione complessiva dell'unità, che dimostri la congruenza dell'intervento con le sue caratteristiche complessive ;

24.1.2.- interventi su una intera unità, che richiedono un progetto unitario di tutta l'unità :

24.1.3.- interventi su più unità, che possono richiedere l'approvazione preventiva di un piano urbanistico esecutivo.

24.2 - Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti elementi strutturali, impianti tecnologici o igienico-sanitari interessanti tutta o la maggior parte di una unità oppure gli interventi su parti morfologicamente distinte di unità edilizia, richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi, gli impianti, le opere di consolidamento e gli spazi aperti qualora interessati dalle opere progettate, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità secondo le prescrizioni spettanti alla sua categoria di appartenenza. Il progetto preliminare può non essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità, che non sottoscrivendolo non ne sono impegnati.

24.3 - Gli interventi su una intera unità devono costituire oggetto di un progetto unitario . L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo. Se il progetto unitario comprende parti di una unità contigua, o riguarda una unità edilizia della quale le tavole contrassegnate con la sigla B1 indichino, con le apposite simbologie, l'aggregazione con altre unità edilizie ; o ancora, se le trasformazioni dell'unità hanno caratteristiche tali da interessare, in qualunque modo, adiacenti unità di spazio scoperto, è richiesto anche il progetto preliminare delle altre unità interessate, che impegna soltanto gli aventi titolo che lo sottoscrivono.

24.4- Gli interventi su più unità edilizie possono avvenire sulla scorta di un unico progetto o di più progetti da eseguire contemporaneamente. La tavola contrassegnata con la sigla B0 individua i perimetri dove è obbligatorio un progetto unitario, oppure gli interventi sono subordinati alla formazione e approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

24.5 - Abrogato

24.6 - Abrogato

24.7 - Il progetto preliminare di cui ai precedenti commi 24.1.1. e 24.2 deve comprendere i seguenti elaborati.

a)- planimetrie dell'unità e degli spazi adiacenti, in scala 1 :500, nella situazione di fatto e nella situazione di progetto ;

b)- piante e prospetti dell'unità o delle unità interessate, in scala 1 :200, con l'indicazione delle parti comuni, degli elementi tipologici caratterizzanti, degli spazi aperti, delle strutture e degli impianti, qualora interessati dalle opere progettate ;

c)- ogni altro disegno, relazione o documento adatto a dimostrare la congruenza delle opere progettate con la sistemazione complessiva dell'unità o delle unità interessate, secondo le rispettive prescrizioni.

24.8 - Abrogato

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 25- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD ALTRA CATEGORIA

25.1- Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie elencate nell'Appendice 1 valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si prevenga a diverse attribuzioni.

25.2- La nuova attribuzione deve esser basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 24, 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 del Consiglio Comunale, avendo presenti le finalità esposte nell'art. 1.

25.3- La nuova attribuzione può riguardare esclusivamente unità edilizie appartenenti a famiglie tipologiche (unità edilizie di base residenziali - unità edilizie di base non residenziali - unità edilizie speciali - unità edilizie novecentesche) escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra, fatta eccezione per i casi in cui vi sia stato un evidente errore di classificazione e possa essere documentata, in modo inconfutabile, l'appartenenza dell'unità edilizia ad una diversa famiglia tipologica, in base alla data della sua costruzione o degli interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la perdita irrimediabile delle caratteristiche fisiche e tipologiche originarie.

Art. 26- ATTRIBUZIONE DELLE UNITA'DI SPAZIO NUOVAMENTE REALIZZATE AD UNA CATEGORIA

26.1- I provvedimenti abilitativi del Sindaco di cui al terzo comma dell'articolo 24, relativi all'esecuzione degli interventi di nuova costruzione previsti dai piani esecutivi di cui all'art. 22, o comunque previsti dai piani urbanistici vigenti, stabiliscono tra l'altro a quale delle categorie definite dal Piano Regolatore Generale appartenga ogni unità di spazio risultante dalle abilitate trasformazioni. A tali unità di spazio si applicano le prescrizioni di cui ai Titoli II e III, relative alla categoria a cui sono state stabilite appartenenti, e quelli ulteriori stabilite dal Piano Particolareggiato a cui appartengono.

Art. 27- OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI

27.1- In base a indagini e valutazioni sul degrado del tessuto edilizio in particolari aree della città, il Sindaco può dichiarare di rilevante e preminente interesse pubblico:

27.1.1- gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità di spazio scoperto e delle parti esterne delle unità edilizie, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città di Venezia insulare;

27.1.2- gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie preottocentesche, ottocentesche e novecentesche di pregio architettonico complessivo o limitato all'aspetto esterno, di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, nelle predette unità edilizie, ai sensi del Titolo II delle presenti norme.

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

Art. 28- CESSIONE DI SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

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

Art. 29- CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE NON CLASSIFICATE

29.1- Per le unità di spazio non classificate, contrassegnate dalla mancanza della sigla della categoria tipologica di appartenenza nelle tavole B1, ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria non può iniziare se non previo accertamento della categoria tipologica di appartenenza.

29.2- Questo accertamento deve esser richiesto all'Ufficio preposto, e viene comunicato con la medesima procedura descritta nell'art. 25.

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

Elenco delibere di modifica

D.G.R.V n°2311 del 28/07/2009 – abroga gli art. 3.2.1, 3.2.1.1, 3.2.2, 3.2.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3..2.5.1, 3.2.5.2, 3.2.5.3, 3.2.5.3, 3.3;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 55 del 21/05/2001 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 135 del 04/12/2001. modificano l'art. 21.5;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 55 del 21/05/2001 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 135 del 04/12/2001. sostituiscono l'art. 21.6;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 55 del 21/05/2001 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 135 del 04/12/2001 modifica l'art 21.9;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 81 del 16/02/2005 e la deliberazione di approvazione del C.C. n.174 del 24/11/2006. sostituisce l'art. 21.9;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 84 del 16-17/06/2003 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 106 del 13/09/2004 aggiungono l'art. 21.11;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 125 del 29/10/2001 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 73 del 05/06/2003 e successiva conferma con deliberazione C.C. n. 12 del 26/01/2004 aggiungono l'art. 21.12;

la deliberazione di adozione del C.C. n. 85 del 05/07/2004 e la deliberazione di approvazione del C.C. n 28 del 07/02/2005 aggiungono l'art.21.13

la deliberazione di adozione del C.C. n. 84 del 16-17/06/2003 e la deliberazione di approvazione del C.C. n. 106 del 13/09/2004. sostituisce l'art. 22.1.9;

la deliberazione di adozione del C.C. n.147 del 18/12/2000 e la deliberazione di approvazione D.G.R. n.3527 del 17/12/2001, sostituiscono l'art. 22.3;

la deliberazione di adozione del C.C. n.147 del 18/12/2000 e la deliberazione di approvazione D.G.R. n. 3527 del 17/12/2001, aggiungono l'art. 22.5;

la Variante al P.R.G. per la Città Antica - Variante per individuazione zone di degrado dell' ex Centro d' Arti e Mestieri della Fondazione Cini, nell' Isola di San Giorgio, D.G.R. n. 2548 del 13/09/2002 – B.U.R.V. n. 99 del 08/10/2002, modifica l'art. 23.8

la D.G.R.V. n°2311 del 28/07/2009 abroga gli art. 24.5, 24.6, e 24.8.

la deliberazione di adozione del C.C. n. 131 del 28/11/2011 e la deliberazione di approvazione C.C. n. 13 del 15/02/2012, modificano l'art. 25 comma 3.