



CITTA' DI CHIOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI

ai sensi delle L.R. 80/1980, 61/1985, 11/2004

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

**Progettisti incaricati:**

arch. Anna De Palma  
arch. Elena Marchigiani  
arch. Angelo Sampieri

**Collaboratori:**

arch. Keoma Ambrogio  
arch. Carla Arcolao  
restauratore Fabio Bevilacqua  
arch. Nicoletta Bevilacqua  
arch. Silvia Bizzarri  
geol. Gian Carlo Grillini  
arch. Lucina Napoleone  
arch. Sebastiano Roveroni  
arch. Rita Vecchiattini

Elaborazione:

**SETTORE URBANISTICA**

Ufficio Piani Attuativi  
Dirigente: dott. Gianni Favaretto  
Istruttore: arch. Fernando Sambo  
Istruttore: Oscar Ballarin  
Coordinatore: arch. Riccardo Bruni

**Il Sindaco**

arch. Alessandro Ferro  
**L'Assessore all'Urbanistica**  
arch. Alessandra Penzo

**Il Segretario Generale**

Dott. Michela Targa

## **Norme tecniche di attuazione**

### **Parte prima\_ Obiettivi e modi del Piano**

#### **Titolo 1.1\_ Disposizioni generali**

Art. 1.1 Obiettivi del Piano

Art. 1.2 Campo di applicazione, validità e durata del Piano

#### **Titolo 1.2\_ Il ruolo dell'azione pubblica**

Art. 1.2.1 Progettazione e controllo della qualità degli interventi

Art. 1.2.2 Qualità dello spazio urbano

Art. 1.2.3 Azioni dell'amministrazione pubblica

#### **Titolo 1.3\_ Il progetto del Piano**

Art. 1.3.1 Dal centro storico alla Città storica

Art. 1.3.2 Difesa dell'identità culturale e livelli di trasformabilità

Art. 1.3.3 Funzionalità alla Città storica e spazio abitabile

#### **Titolo 1.4\_ Pubblico e privato**

Art. 1.4.1 Collaborazione tra diversi attori

Art. 1.4.2 Forme di accordo

### **Parte seconda\_ Caratteri del Piano**

#### **Titolo 2.1\_ Costituzione del Piano**

Art. 2.1.1 Documenti costitutivi del Piano

Art. 2.1.2 Valore prescrittivo dei documenti costitutivi

#### **Titolo 2.2\_ Linguaggio del Piano**

##### **Capo 2.2.1 Termini specifici**

Art. 2.2.1.1 Abaco

Art. 2.2.1.2 Componenti costitutive di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.3 Componenti strutturali di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.4 Componenti sovrastrutturali di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.5 Componenti infrastrutturali di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.6 Componenti di finitura di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.7 Componenti complementari di edifici e spazi aperti

Art. 2.2.1.8 Principio insediativo

Art. 2.2.1.9 Tessuto

Art. 2.2.1.10 Isolato

Art. 2.2.1.11 Unità edilizia

Art. 2.2.1.12 Progetto di suolo

Art. 2.2.1.13 Aree permeabili e semipermeabili

Art. 2.2.1.14 Diagramma di progetto

Art. 2.2.1.15 Progetto norma

##### **Capo 2.2.2 Termini di uso corrente**

Art. 2.2.2.1 Destinazioni d'uso

Art. 2.2.2.2 Unità minima di intervento

Art. 2.2.2.3 Opere di urbanizzazione primaria

Art. 2.2.2.4 Opere di urbanizzazione secondaria

Capo 2.2.3 Parametri urbanistici

Art. 2.2.3.1 Riferimento al Regolamento Edilizio

Art. 2.2.3.2 Altezza dell'edificio

Art. 2.2.3.3 Altezza interpiano

Art. 2.2.3.4 Altezza minima dei locali

Art. 2.2.3.5 Superfici

Art. 2.2.3.6 Volume

Art. 2.2.3.7 Allineamento con fronte continuo

Art. 2.2.3.8 Sedime

**Titolo 2.3 Attuazione del Piano**

Capo 2.3.1 Luoghi di intervento e soggetti interessati

Art. 2.3.1.1 Ambiti urbani di intervento e temi principali

Capo 2.3.2 Tipi di intervento

Art. 2.3.2.1. Interventi consentiti e vietati

Capo 2.3.3 Modi di intervento

Art. 2.3.3.1 Strumenti di attuazione

Art. 2.3.3.2 Comparto

Art. 2.3.3.3 Titoli abilitativi

Art. 2.3.3.4 Convenzione

Art. 2.3.3.5 Tutela archeologica

Capo 2.3.3 Piano di monitoraggio

**Parte terza\_Norme per il progetto del pubblico**

**Titolo 3.1\_Disciplinazione per il Progetto di suolo**

Capo 3.1.1 Disposizioni generali

Art. 3.1.1.1 Elementi del Progetto di suolo

Capo 3.1.2 Guida al Progetto di suolo

Art. 3.1.2.1 Piazze e corti

Art. 3.1.2.2 Calli e percorsi pedonali

Art. 3.1.2.3 Ponti pedonali

Art. 3.1.2.4 Percorsi ciclabili e ciclopedonali

Art. 3.1.2.5 Percorsi acquei

Art. 3.1.2.6 Carreggiate stradali

Art. 3.1.2.7 Marciapiedi

Art. 3.1.2.8 Giardini

Art. 3.1.2.9 Filari

Art. 3.1.2.10 Siepi

Art. 3.1.2.11 Spazi per il mercato e plateatici

Art. 3.1.2.12 Impianti sportivi scoperti

Art. 3.1.2.13 Elementi di arredo

Art. 3.1.2.14 Illuminazione

Art. 3.1.2.15 Isole ecologiche

**Parte quarta\_Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa**

**Titolo 4.1\_Disciplinazione generale per la Città storica**

Capo 4.1.1 Disposizioni generali

Art. 4.1.1.1 Divieti per gli interventi su edifici e spazi aperti

Capo 4.1.2 Categorie di intervento su edifici e spazi aperti

- Art. 4.1.2.1 Manutenzione ordinaria (mo)
- Art. 4.1.2.2 Manutenzione straordinaria (ms)
- Art. 4.1.2.3 Restauro e Risanamento conservativo (rrc) (re) (rc)
- Art. 4.1.2.4 Ristrutturazione edilizia
  - Art. 4.1.2.4.1 Ristrutturazione parziale (rtp)
  - Art. 4.1.2.4.2 Ristrutturazione totale (rtt)
- Art. 4.1.2.5 Ampliamento (am)
- Art. 4.1.2.6 Ristrutturazione urbanistica (ru)

#### Capo 4.1.3 Guida agli interventi sugli edifici

- Art. 4.1.3.1 Oggetto e requisiti delle raccomandazioni sugli edifici
- Art. 4.1.3.2 Principi metodologici degli interventi
  - Art. 4.1.3.2.1 Pulitura
  - Art. 4.1.3.2.2 Consolidamento
  - Art. 4.1.3.2.3 Deumidificazione
  - Art. 4.1.3.2.4 Disinfestazione
  - Art. 4.1.3.2.5 Integrazione
  - Art. 4.1.3.2.6 Sostituzione
  - Art. 4.1.3.2.7 Smontaggio e rimontaggio
  - Art. 4.1.3.2.8 Protezione
- Art. 4.1.3.3 Componenti strutturali degli edifici
- Art. 4.1.3.4 Componenti sovrastrutturali degli edifici
  - Art. 4.1.3.4.1 Manti di copertura
  - Art. 4.1.3.4.2 Pavimenti
  - Art. 4.1.3.4.3 Rivestimenti di facciata
  - Art. 4.1.3.4.4 Murature non portanti
    - Art. 4.1.3.4.4.1 Tramezzi
    - Art. 4.1.3.4.4.2 Tamponamenti
  - Art. 4.1.3.4.5 Controsoffitti
  - Art. 4.1.3.4.6 Bucature di porte e finestre
  - Art. 4.1.3.4.7 Abbaini e lucernari e altane
  - Art. 4.1.3.4.8 Serramenti esterni
  - Art. 4.1.3.4.9 Grate, inferriate e simili
  - Art. 4.1.3.4.10 Tettucci
- Art. 4.1.3.5 Componenti infrastrutturali degli edifici
  - Art. 4.1.3.5.1 Impianti di smaltimento dei fumi
  - Art. 4.1.3.5.2 Impianti tecnici (fognari, idrici, termici, elettrici esimili)
  - Art. 4.1.3.5.3 Impianti di sollevamento meccanico e spostamento di persone e cose
- Art. 4.1.3.6 Elementi di finitura degli edifici
  - Art. 4.1.3.6.1 Intonaci
  - Art. 4.1.3.6.2 Coloriture
  - Art. 4.1.3.6.3 Finiture di murature in mattoni a facciavista
  - Art. 4.1.3.6.4 Partiture di facciata
  - Art. 4.1.3.6.5 Cornicioni
  - Art. 4.1.3.6.6 Elementi decorativi e targhe, iscrizioni, tabernacoli, simboli religiosi e simili
- Art. 4.1.3.7 Componenti complementari degli edifici
  - Art. 4.1.3.7.1 Insegne
  - Art. 4.1.3.7.2 Numeri civici
  - Art. 4.1.3.7.3 Campanelli, citofoni, videocitofoni
  - Art. 4.1.3.7.4 Buche e cassette per lettere
  - Art. 4.1.3.7.5 Targhe indicanti mestieri e professioni
  - Art. 4.1.3.7.6 Tende parasole

#### Capo 4.1.4 Guida agli interventi sugli spazi aperti

Art. 4.1.4.1 Oggetto e requisiti delle prescrizioni sugli spazi aperti

Art. 4.1.4.2 Orti e giardini

Art. 4.1.4.3 Corti interne e cortili

Capo. 4.1.5 Documentazione

Art. 4.1.5.1 Criteri e contenuto degli elaborati integrativi

Art. 4.1.5.2 Scheda dell'unità edilizia

Art. 4.1.5.3 Elaborati di analisi dello stato di fatto

Art. 4.1.5.3.1 Elaborati di analisi dei dissesti

Art. 4.1.5.3.2 Elaborati di analisi del degrado

Art. 4.1.5.3.3 Elaborati di analisi stratigrafica

**Titolo 4.2\_Disciplinazione specifica per la Città storica**

Capo 4.2.1 Disposizioni generali

Art. 4.2.1.1 Parti componenti la Città storica

Art. 4.2.1.2 Regole generali per le destinazioni d'uso

Art. 4.2.1.3 Prescrizioni comuni agli interventi sulla Città storica

Capo 4.2.2 Disposizioni per il Centro storico riconosciuto (Centro Storico di Chioggia)

Art. 4.2.2.1 Caratteri e prestazioni

Art.4.2.2.2 Articolazione del Centro storico riconosciuto (Centro Storico di Chioggia)

Art. 4.2.2.3 Unità minime di intervento (umi)

Art. 4.2.2.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

Art. 4.2.2.5 Unità edilizie storiche 2 (us2)

Art. 4.2.2.6 Unità edilizie parzialmente trasformate (uptr)

Art. 4.2.2.7 Unità edilizie trasformate (utr)

Capo 4.2.3 Disposizioni per la Città consolidata (Centro Storico di Sottomarina)

Art. 4.2.3.1 Caratteri e prestazioni

Art. 4.2.3.2 Articolazione del Centro Storico di Sottomarina

Art. 4.2.3.3 Unità minime di intervento (umi)

Art. 4.2.3.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

Art. 4.2.3.5 Unità edilizie di testata degli isolati (uti)

Art. 4.2.3.6 Unità edilizie interne agli isolati (uii)

Capo 4.2.4 Disposizioni per la Città del Moderno (Tombola e S. Francesco)

Art. 4.2.4.1 Caratteri e prestazioni

Art. 4.2.4.2 Articolazione dei quartieri Tombola e S. Francesco

Art. 4.2.4.3 Unità minime di intervento (umi)

Art. 4.2.4.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

Art. 4.2.4.5 Tessuti con impianto unitario (tiu)

Art. 4.2.4.6 Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)

Capo 4.2.5 Disposizioni per gli Insedimenti antichi minori (S. Anna, Magnasutti, Cavanella d'Adige)

Art. 4.2.5.1 Caratteri e prestazioni

Art. 4.2.5.2 Articolazione degli Insedimenti antichi minori

Art. 4.2.5.3 Unità minime di intervento (umi)

Art. 4.2.5.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

Art. 4.2.5.5 Unità edilizie storiche 2 (us2)

## **Parte quinta\_Norme per la trasformazione per parti**

### **Titolo 5.1\_Disciplina per il progetto norma "San Francesco"**

#### Capo 5.1.1 Disposizioni generali

Art. 5.1.1.1 Identificazione e prestazioni

#### Capo 5.1.2 Disposizioni specifiche

Art. 5.1.2.1 Unità minime di intervento (umi)

Art. 5.1.2.2 Modalità di intervento

Art. 5.1.2.3 Progetto norma "San Francesco" (Pn1)

## **Parte sesta\_Norme finali e transitorie**

Art. 6.1.1 Realizzazioni in corso

Art. 6.1.2 Attribuzione delle unità edilizie ad altra categoria di intervento

Art. 6.1.3 Obbligo di effettuare interventi

Art. 6.1.4 Inammissibilità di deroghe

## **Parte prima\_Obiettivi e modi del Piano**

### **Titolo 1.1\_Disposizioni generali**

#### **Art. 1.1 Obiettivi del Piano**

Obiettivo generale del Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di Chioggia è l'integrazione delle politiche di riqualificazione spaziale con azioni rivolte a potenziarne la fruizione collettiva, a promuovere il benessere sociale e lo sviluppo delle attività economiche. Nello specifico il Piano si propone: la conservazione del patrimonio edilizio storico architettonico, artistico e culturale, quale presupposto per la salvaguardia della memoria della civiltà e della tradizione locale, nonché per il mantenimento e l'incremento del valore economico intrinseco dello stesso; la riqualificazione urbana ed ambientale dei centri storici, quale strumento per il rilancio di un loro ruolo strategico nel funzionamento della città e del territorio contemporanei, e quale condizione di fruibilità di luoghi di riconosciuto valore; la conservazione delle peculiarità della struttura sociale e l'attuazione di politiche urbane finalizzate ad evitare il fenomeno della fuga dei residenti dai nuclei antichi; l'avvio di azioni incentivanti a favore dei settori produttivi tradizionali; la riqualificazione e la rivitalizzazione della rete commerciale di vendita già presente nei centri storici, nonché l'inserimento di nuovi servizi indispensabili a garantirne l'uso collettivo; l'assegnazione ai centri storici della funzione di volano per uno sviluppo alternativo del settore del turismo.

Al fine di perseguire tali obiettivi, il Piano non si limita all'individuazione delle sole parti del territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani dalla valenza storica ancora evidente, ma amplia il proprio campo di azione anche a quelle parti che, pur essendo esito di processi di sviluppo più recenti e pur presentando una scarsa qualità architettonica, risultano strategiche per il funzionamento e la caratterizzazione spaziale dei centri storici stessi.

#### **Art. 1.2 Campo di applicazione, validità e durata del Piano**

Il presente strumento urbanistico costituisce un Piano particolareggiato per il centro storico ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 80/1980 e successive modificazioni, dell'Art. 12 della L.R. n. 61/1985, dell'Art. 48 della L.R. n. 11/2004.

Il Piano si applica al territorio della Zona A, così come delimitato nella Variante generale al Piano regolatore generale del Comune di Chioggia adottata con deliberazione del C.C. n. 66 del 27 luglio 2001. Tale perimetrazione rappresenta l'adeguamento alle direttive contenute nell'articolo 36 del Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvate dal C.R. nel 1995. Essa deriva dalle modifiche e integrazioni apportate alle delimitazioni proposte dalla legge n. 171 del 1973 e dalla successiva legge regionale n. 80 del 1980, rispetto alle quali sono state inserite tra le Zone A parti urbane limitrofe al centro storico di Chioggia in quanto a esso morfologicamente e funzionalmente connesse. Nello specifico, le disposizioni contenute nel nuovo Piano riguardano: il centro storico di Chioggia; il centro storico di Sottomarina; i quartieri Tombola e San Francesco; gli insediamenti antichi Minori di Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti, Ca' Bianca.

Le Norme tecniche di attuazione del Piano prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano regolatore generale o di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia, fatta esclusione per rimandi espliciti contenuti nelle Norme tecniche di attuazione stesse.

La durata del Piano e le procedure a esso connesse sono regolate dall'articolo 19 e 20 della Legge Regionale 11/2014.

Costituiscono specifiche norme di tutela le disposizioni relative agli immobili di cui agli artt. "4.2.2.2, Articolazione del Centro storico di Chioggia", "4.2.3.2 Articolazione del Centro Storico di Sottomarina" e "Art. 4.2.4.2 Articolazione dei quartieri Tombola e S. Francesco", che non consentono l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, ai sensi dell'art 9 comma 1 lettera c) della stessa. (punto 8 del parere CSV del 13/11/2015).

## **Titolo 1.2\_ Il ruolo dell'azione pubblica**

### **Art. 1.2.1 Progettazione e controllo della qualità degli interventi**

L'amministrazione pubblica, principale responsabile delle politiche della città, avoca a sé il compito della definizione e proposta dei programmi e degli obiettivi da perseguire, della loro articolazione e specificazione, della progettazione, del coordinamento e della realizzazione degli interventi nei quali più chiaramente si rappresenta la conservazione, modificazione e trasformazione dei centri storici e il controllo della loro qualità.

### **Art. 1.2.2 Qualità dello spazio urbano**

Affrontare il tema della qualità urbana richiede strumenti nuovi e differenziati a seconda dei luoghi, dei soggetti interessati e dei modi di intervento.

Alcuni aspetti della qualità possono essere riferiti a parametri misurabili; tra questi, quelli che riguardano dimensione, disposizione, sequenza dei differenti spazi esterni ed interni agli edifici, che riguardano i differenti materiali ed impianti utilizzati per la costruzione e l'attrezzatura degli edifici e degli spazi aperti ed, in particolare, il ricorso a tecniche progettuali e costruttive. Altri aspetti attengono più direttamente a fattori procedurali, e possono essere perseguiti attraverso la definizione di accordi tra soggetti pubblici e privati sulla base dell'esplicitazione di obiettivi e prestazioni a cui tendere.

Gli indirizzi fondamentali relativi a entrambi questi aspetti sono forniti dal Piano nei disegni e nelle Norme tecniche di attuazione.

### **Art. 1.2.3 Azioni dell'amministrazione pubblica**

L'amministrazione pubblica svolgerà il proprio ruolo mediante azioni di diversa natura, e in particolare:

- a.** la progettazione di specifici interventi previsti dal Piano, che si svolgerà in parte entro gli uffici tecnici della stessa amministrazione ed in parte, qualora l'importanza del tema lo richieda, attraverso l'assegnazione di incarichi a professionisti esterni e/o l'organizzazione di concorsi di progettazione aperti alla partecipazione nazionale e internazionale, che consentano un ampio confronto di idee ed un dibattito approfondito ed esteso all'intera città;
- b.** una più estesa attività di informazione e comunicazione dei contenuti del Piano e delle sue modalità di attuazione;
- c.** l'organizzazione di attività di formazione di supporto all'attuazione degli interventi previsti dal Piano, destinate a tecnici interni ed esterni all'amministrazione pubblica.

## **Titolo 1.3\_ Il progetto del Piano**

### **Art. 1.3.1 Dal centro storico alla Città storica**

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dalle parti della città contemporanea che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

L'utilizzo della locuzione Città storica risponde all'intento di attuare un passaggio concettuale e operativo importante: dal centro storico, inteso come ambito spaziale di antico impianto, a se stante rispetto al resto della città e denso di valori architettonici e morfologici da salvaguardare per la loro riconosciuta qualità storico-testimoniale; alla Città storica, interpretata come struttura spaziale più ampia e complessa, comprendente parti tra loro differenti per assetto fisico e livello di permanenza, in cui a una non sempre chiara e stabile caratterizzazione morfologica e tipologica e alla presenza di tessuti ed unità edilizie mancanti di qualità



architettonica e di impianto corrisponde la necessità di introdurre seppur limitate strategie di trasformazione e ristrutturazione.

#### Art. 1.3.2 Difesa dell'identità culturale e livelli di trasformabilità

Il Piano intende misurarsi con il rapporto tra livelli di tutela e ammissibilità della trasformazione. Se le istanze di conservazione, nel momento in cui vengono rigidamente e aprioristicamente applicate, rischiano di inibire azioni rivolte alla riqualificazione degli spazi e alla rivitalizzazione di attività e funzioni, d'altro canto le spinte alla trasformazione, se acriticamente assunte, possono portare a un'altrettanto rapida cancellazione dei valori e dei fattori di qualità insediativa, spaziale e culturale. Il Piano intende confrontarsi con il rapporto tra conservazione e trasformazione a partire dall'osservazione delle domande concrete di mutamento che oggi interessano la Città storica, adottando una concezione di salvaguardia attiva orientata alla difesa dell'identità culturale della Città storica e all'individuazione di livelli differenziati di trasformabilità, nell'intento di riconfigurare e rafforzare le relazioni spaziali e i ruoli economici e sociali delle diverse parti che la compongono.

Per identità culturale non si intendono infatti solo le radici storiche della comunità, ma anche i valori e le domande che connotano i modi di abitare attuali e quelli futuri. In tale ottica, una politica di salvaguardia attiva della Città storica è chiamata a perseguire obiettivi orientati a: salvaguardare il patrimonio di culture e idee che è custodito negli spazi urbani, al fine di recuperare e dare un nuovo senso a saperi costruttivi e modi di abitare del passato, che altrimenti rischiano di andare perduti; controllare e indirizzare gli interventi urbanistici, edilizi e costruttivi contemporanei, in modo tale da soddisfare i bisogni attuali, senza però distruggere permanenze storiche giudicate strutturanti i tessuti e gli spazi urbani; tradurre le azioni di restauro, risanamento, ristrutturazione di edifici e spazi aperti in concrete opportunità di rilancio di attività economiche e costruttive tradizionali, nonché di sviluppo di nuove attività che risultino compatibili con la salvaguardia dei contesti in cui si andranno a insediare.

#### Art. 1.3.3 Funzionalità alla Città storica e spazio abitabile

Il Piano si propone nello specifico di affrontare due questioni: da un lato, restituire funzionalità alla città esistente, dall'altro riqualificarne lo spazio abitabile in rapporto ai modi d'uso contemporanei. La prima locuzione rimanda alla riorganizzazione, al ridisegno e alla definizione di sequenze di spazi aperti, attrezzature, servizi, ambiti della sosta e del movimento atti a garantire il miglior funzionamento della Città storica e dei suoi rapporti con le altre parti che compongono la città contemporanea. In questo partendo dalla considerazione che nella città esistente ciò che spesso manca non è tanto la dotazione quantitativa di aree a standard, quanto piuttosto una più chiara strutturazione di spazi, attività e modi d'uso. Ne deriva che la definizione di azioni concrete per la riqualificazione dello spazio abitabile deve fondarsi su un'osservazione più attenta - sia nella fase descrittiva, sia in quella di intervento - delle caratteristiche dei differenti spazi, aperti ed edificati, e dei materiali impiegati per la loro costruzione. In tal senso emerge la necessità di passare da generici obiettivi di qualità urbana, a più specifici indirizzi per una qualità dell'abitare che si concretizzi non solo in una maggiore attenzione alle forme e ai materiali dello spazio (dalla scala urbana a quella edilizia e costruttiva), ma anche nella capacità di delineare tipi di ambienti che siano idonei a ospitare nuovi modi di abitare.

In ciò lavorando sulla comprensione e quindi sulla valorizzazione delle potenzialità già presenti nel contesto, sulle domande economiche e sociali di trasformazione emergenti.

### **Titolo 1.4\_ Pubblico e privato**

#### Art. 1.4.1 Collaborazione tra diversi attori

1. Gli obiettivi del Piano debbono essere raggiunti con il concorso di tutti i soggetti e garantendo l'iniziativa e l'autonomia di ciascuno. In tal senso, si afferma il principio della collaborazione tra pubblico e privato nell'attuazione del Piano, facendo riferimento alle forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione di cui agli artt. 5, 6 e 7 della L.R. n. 11/2004 s.m.i..

2. I documenti del Piano definiscono in modi trasparenti e stabili i rapporti tra differenti attori della conservazione e trasformazione della Città storica. I diversi soggetti e operatori potranno agire nell'attuazione del Piano

individualmente ed autonomamente o insieme all'amministrazione, che per questo definisce le modalità mediante le quali alcuni interventi possono essere realizzati ricorrendo a specifiche forme di accordo tra soggetti pubblici e privati.

Per il Canal Vena, il Canale Lombardo interno ed il Canale San Domenico dovrà essere predisposto, di concerto con il soggetto gestore degli spazi acquei, un apposito regolamento volto a determinare un aumento delle superfici esterne con palafitte in legno o di materiale simile, anche attraverso l'utilizzo di mezzi galleggianti, purché di tipo tradizionale.

Per quanto riguarda la laguna del Lusenzo Sud, si ritiene opportuno demandare la previsione degli interventi di cui al precedente capoverso, alla predisposizione di un apposito strumento urbanistico attuativo. (oss. N 1, arg. n. 4)

#### Art. 1.4.2 Forme di accordo

1. Le Norme tecniche di attuazione e i disegni del Piano forniscono prescrizioni dettagliate per quanto riguarda criteri, obblighi e divieti relativi a grandi temi di interesse collettivo riguardanti la Città storica. Per altri aspetti il Piano prevede invece che ai diversi soggetti siano di norma aperte più possibilità attuative.

2. Per interventi di recupero di rilevante interesse che tengono in considerazione più edifici e parti omogenee dei centri storici si prevede la modalità di convenzionamento fra soggetti privati ed Ente pubblico.

### **Parte seconda\_Caratteri del Piano**

#### **Titolo 2.1\_Costituzione del Piano**

##### Art. 2.1.1 Documenti costitutivi del Piano

1. Il Piano è costituito dai seguenti documenti:
  - Relazione;
  - Norme tecniche di attuazione e relative Appendici procedurali e tecniche a esse allegate (Appendici: I "Materiali e modalità esecutive delle finiture esterne"; II "Tecniche di intervento";
  - III "Unità edilizia";
  - IV "Analisi dello stato di fatto";
  - Tavole "Modalità e categorie di intervento", "Principali destinazioni d'uso ammissibili", "Progetto di suolo" (tavole T20, T21, T22), in scala 1:2.000 e 1:500.
  
2. Sono allegati del Piano, ne sono parte integrante e ne forniscono lo sfondo di riferimento:
  - le tavole descrittive relative alle letture della Città storica (tavole T1-T13, T19), in scala 1:2.000;
  - le tavole descrittive e di progetto relative all'atlante dei progetti in atto e in programma (tavole T14-T18);
  - i diagrammi di progetto raccolti nella sezione "I luoghi, le immagini e i modi del progetto" della Relazione.

##### Art. 2.1.2 Valore prescrittivo dei documenti costitutivi

1. Tutti i documenti costitutivi del Piano hanno valore prescrittivo ed identica importanza, ad eccezione degli assi commerciali individuati nelle tavole grafiche che hanno valore meramente indicativo non vincolante (oss. N.1 arg. n. 3). Ciò non toglie che i documenti presentino linguaggi e gradi di prescrittività differenti, utilizzati, a seconda dei casi, al fine di: descrivere e argomentare i temi, le risorse e i problemi con cui i singoli interventi sono chiamati a confrontarsi; obbligare, orientare o consigliare specifici comportamenti progettuali. Ogni progetto di

intervento pubblico e privato dovrà dimostrare di aver valutato correttamente gli aspetti rilevanti indicati da ognuno dei documenti costitutivi del Piano.

1. La Relazione è parte integrante del Piano. Essa contiene un insieme organizzato di risultati di ricerca e di argomenti;
2. I contenuti, scritti e grafici, della Relazione forniscono gli elementi fondamentali del quadro descrittivo e interpretativo che sta sullo sfondo delle principali disposizioni del Piano stesso. Non hanno valore prescrittivo, bensì di suggerimenti che consigliano modi di risolvere questioni progettuali senza però imporre alcun obbligo di seguirli.
3. Gli elaborati grafici allegati al Piano presentano i seguenti livelli prescrittivi:
  - le tavole relative alle letture della città storica non hanno valore prescrittivo, bensì descrittivo e argomentativo;
  - le tavole relative all'atlante dei progetti in atto e in programma non hanno valore prescrittivo, bensì descrittivo e argomentativo, oltre che di suggerimenti che consigliano modi di risolvere questioni progettuali senza però imporre alcun obbligo di seguirli.
4. Le Norme tecniche di attuazione del Piano e le Appendici a esse allegate contengono indicazioni espresse in forma verbale, numerica, grafica o iconografica. Esse sono costituite da un insieme di enunciati generalmente espressi in forma di obbligo o di divieto assoluto o relativo (attinente cioè al verificarsi di evenienze determinate) o, qualora specificamente enunciato, in forma di raccomandazioni aperte a più interpretazioni, il cui mancato rispetto deve essere accuratamente ed adeguatamente motivato, o ancora di suggerimenti vale a dire di consigli relativi a modi di affrontare e risolvere questioni progettuali che non pongono al destinatario alcun obbligo di seguirli.
5. Le tavole del Piano "Principali destinazioni d'uso ammissibili", "Modalità e categorie di intervento", "Progetto di suolo" contengono prescrizioni attinenti le singole unità edilizie (edifici e spazi aperti di pertinenza); esse devono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:
  - a. sono vincolanti:
    - le destinazioni d'uso esplicitamente indicate in legenda e con relativa sigla (A, G, M, R, S, T, P, V) nelle tavole "Principali destinazioni d'uso ammissibili";
    - le categorie d'intervento relative alla sezione della legenda "Unità edilizie e tessuti" nelle tavole "Modalità e categorie d'intervento";
    - gli allineamenti degli edifici, gli accessi carrabili, le divisioni in Unità minime di intervento relative alla sezione della legenda "Indirizzi progettuali" nelle tavole "Modalità e categorie d'intervento";
  - b. i suddetti allineamenti degli edifici ammettono spostamenti massimi di ml. 5,00;
  - c. i perimetri delle Unità minime di intervento di cui alle tavole "Modalità e categorie d'intervento" possono subire minime variazioni in relazione ai confini delle proprietà coinvolte;
  - d. le indicazioni di cui alle tavole "Progetto di suolo" sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda le componenti costitutive degli spazi aperti pubblici e di uso collettivo, la loro disposizione e sequenza;
  - e. i tracciati dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di cui alle tavole "Progetto di suolo" sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti;
  - f. i tracciati delle calli e dei percorsi pedonali, delle carreggiate stradali e dei percorsi acquei generalmente ricalcano quelli esistenti; essi ammettono comunque aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali;
  - g. la diversa attribuzione rispetto a quella operata nelle tavole "Modalità e categorie di intervento", delle singole unità edilizie (edifici e relativi spazi aperti di pertinenza) a una specifica categoria di intervento (e la conseguente applicazione a esse delle relative disposizioni) può essere accolta dagli uffici comunali competenti previa valutazione sulla scorta della documentazione prodotta in sede di presentazione della Segnalazione certificata di inizio di attività e del Permesso di costruire.
5. I documenti del Piano utilizzano termini il significato dei quali è definito dai dizionari della lingua italiana. Per alcuni termini di carattere tecnico, introdotti dal Piano stesso o di uso più frequente e corrente, il Piano fornisce la definizione con la quale devono essere utilizzati, indipendentemente da qualsiasi altra definizione fornita in altra sede.

## **Titolo 2.2\_Linguaggio del Piano**

### **Capo 2.2.1 Termini specifici**

#### **Art. 2.2.1.1 Abaco**

Per abaco si intende l'insieme di prescrizioni scritte, numeriche, grafiche e iconografiche attinenti agli interventi sulle componenti costitutive di edifici e spazi aperti.

#### **Art. 2.2.1.2 Componenti costitutive di edifici e spazi aperti**

Per componenti costitutive di edifici e spazi aperti si intende l'insieme di componenti strutturali, sovrastrutturali, infrastrutturali, di finitura e complementari di cui ai successivi articoli.

#### **Art. 2.2.1.3 Componenti strutturali di edifici e spazi aperti**

Per componenti strutturali si intendono le parti di edifici e di spazi aperti che concorrono in modo determinante a definirne forma, caratteristiche, equilibrio statico e resistenza. A titolo esemplificativo si forniscono le seguenti definizioni:

- a.** sono componenti strutturali degli edifici: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi (come muri portanti, pilastri, colonne, ecc.), le strutture orizzontali piane (come solai, balconi, ecc.), le strutture orizzontali voltate (come archi e volte), le strutture di copertura a falde inclinate, le strutture di copertura piane, le strutture di collegamento verticale (come scale e rampe), i portici, gli altri elementi che concorrono alla resistenza statica e dinamica dell'edificio (come catene, tiranti, puntoni, speroni murari, ecc.);
- b.** sono componenti strutturali degli spazi aperti elementi come: le calli e i percorsi pedonali, i ponti pedonali, le piazze e le corti, i percorsi ciclabili e ciclopedonali, i percorsi acquei, le carreggiate stradali, le alberature in filare, i giardini pubblici e di uso collettivo, i giardini e gli orti privati, le corti interne e i cortili privati.

#### **Art. 2.2.1.4 Componenti sovrastrutturali di edifici e spazi aperti**

Per componenti sovrastrutturali si intendono gli elementi o gli insiemi di elementi di edifici e di spazi aperti che si aggiungono e/o si sovrappongono alle componenti strutturali sopra descritte, e che, senza costituire parte integrante, ne garantiscono usi e funzionamento. A titolo esemplificativo si forniscono le seguenti definizioni:

- a.** sono componenti sovrastrutturali degli edifici: i manti di copertura, i pavimenti, i rivestimenti interni e quelli di facciata, le murature non portanti (come tramezzi, tamponamenti, ecc.), i controsoffitti, le bucatore di porte e finestre (con i davanzali, le soglie, gli stipiti e gli architravi), gli abbaini e i lucernari, i serramenti interni ed esterni (finestre, porte finestre, scuri, porte, portoni), le grate, le inferriate, le ringhiere, le protezioni delle aperture (come i tettucci);
- b.** sono componenti sovrastrutturali degli spazi aperti elementi come: gli impianti vegetazionali arborei, arbustivi ed erbacei, le siepi, le pavimentazioni e gli altri tipi di trattamento del suolo, i muri e le recinzioni, i parapetti.

#### **Art. 2.2.1.5 Componenti infrastrutturali di edifici e spazi aperti**

Per componenti infrastrutturali si intendono gli elementi o gli insiemi di elementi di edifici e di spazi aperti che attengono alla protezione degli stessi, agli impianti tecnici e alle installazioni occorrenti all'espletamento di servizi connessi all'elettricità, al riscaldamento e al condizionamento, all'erogazione di acqua e di gas, allo smaltimento dei rifiuti, alle fognature e al deflusso delle acque, all'uscita dei fumi, al sollevamento e allo spostamento di persone e cose, ecc. A titolo esemplificativo si forniscono le seguenti definizioni:

- a. sono componenti infrastrutturali degli edifici: i sistemi di deflusso delle acque (compresi i canali di gronda, i pluviali, i docciai), gli impianti di smaltimento dei fumi (compresi i camini, le canne fumarie e i comignoli), gli impianti tecnici (fognario, idrico, termico, elettrico, di ventilazione, del gas, telefonico), i sistemi di impermeabilizzazione, gli impianti di sollevamento meccanico e spostamento di persone e cose (come gli ascensori e i montacarichi);
- b. sono componenti infrastrutturali degli spazi aperti elementi come: gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, di drenaggio profondo, fognario, del gas, telefonico), i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (come canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi), gli impianti fissi di smaltimento dei rifiuti, le opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde.

#### Art. 2.2.1.6 Componenti di finitura di edifici e spazi aperti

Per componenti di finitura si intendono gli elementi o gli insiemi di elementi che completano la struttura rustica di edifici e di spazi aperti, rendendoli pronti e idonei all'utilizzo. A titolo esemplificativo si forniscono le seguenti definizioni:

- a. sono componenti di finitura degli edifici: gli intonaci, le coloriture, le finiture di murature in mattoni a facciavista, le partiture di facciata (come le fasce marcapiano, le lesene, le cornici), i cornicioni, gli elementi decorativi, le targhe commemorative, gli orologi, le iscrizioni, i simboli religiosi e simili;
- b. sono componenti di finitura degli spazi aperti elementi come: gli elementi decorativi e i cordoli in pietra naturale e artificiale delle pavimentazioni, le cornici di muri e parapetti, gli inserti decorativi.

#### Art. 2.2.1.7 Componenti complementari di edifici e spazi aperti

Per componenti complementari si intendono gli elementi o gli insiemi di elementi che sono aggiunti a edifici e a spazi aperti sia mediante semplice accostamento, sia mediante fissaggio. A titolo esemplificativo si forniscono le seguenti definizioni:

- a. sono parti complementari degli edifici: le insegne, i numeri civici, le buche per lettere, le cassette postali, le targhe indicanti mestieri e professioni, i campanelli, i citofoni e i videocitofoni, le tende parasole, i pergolati;
- b. sono componenti complementari degli spazi aperti elementi come: i pozzi, le cisterne, le vasche, le fontane, le scalinate, i gradini, i chioschi, i plateatici, gli apparecchi illuminanti, i contenitori di rifiuti, i cartelloni, i pontili e gli attracchi per le imbarcazioni, i capanni, le serre fisse, gli altri elementi di arredo.

#### Art. 2.2.1.8 Principio insediativo

Per principio insediativo si intende il modo nel quale edifici e spazi aperti, o singoli elementi costitutivi degli stessi, si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con la morfologia del sito, con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

#### Art. 2.2.1.9 Tessuto

Per tessuto si intende una porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità del principio insediativo sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Il tessuto comprende, oltre agli edifici e agli spazi aperti di uso individuale e collettivo di loro pertinenza, le sedi viarie pubbliche e quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

#### Art. 2.2.1.10 Isolato

Per isolato si intende l'unità base del tessuto, corrispondente a una porzione delimitata da spazi pubblici o di uso collettivo.

#### Art. 2.2.1.11 Unità edilizia

Per unità edilizia si intende un'entità costruita comprendente gli spazi aperti di pertinenza, composta da una o più unità immobiliari appartenenti a uno o più proprietari, organizzata secondo un principio insediativo e un tipo edilizio connotati da specifiche componenti costitutive, e che si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come unità in sé riconoscibile.

#### Art. 2.2.1.12 Progetto di suolo

Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso collettivo o privato di interesse generale ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere come la piantumazione, la pavimentazione, il trattamento del terreno, la ridefinizione della forma degli spazi, l'arredo e la dotazione di attrezzature per il loro uso.

Per ciò che riguarda l'individuazione delle aree da destinare a parcheggio di servizio ai centri storici, tali spazi dovranno essere disciplinati attraverso un apposito Piano che dovrà tener conto dei flussi di traffico e della mobilità anche in relazione ai mezzi pubblici (oss N.1, arg n. 6).

#### Art. 2.2.1.13 Aree permeabili e semipermeabili

1. Per aree permeabili e semipermeabili si intendono superfici che assorbono tra il 50% e il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati), senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

2. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

#### Art. 2.2.1.14 Diagramma di progetto

Per diagramma di progetto si intende un insieme di obiettivi e suggerimenti corredati da rappresentazioni grafiche di natura schematica.

#### Art. 2.2.1.15 Progetto norma

Per progetto norma si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano i caratteri degli interventi di trasformazione di parti urbane previsti dal Piano. Essi definiscono il principio insediativo da osservare, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico, le quantità, le modalità di attuazione. Il progetto norma può eventualmente articolarsi in unità minime di intervento.

### Capo 2.2.2 Termini di uso corrente

#### Art. 2.2.2.1 Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e le loro articolazioni. Ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.
3. Sono destinazioni d'uso principali indicate nelle tavole "Principali destinazioni d'uso" con le rispettive sigle: Attività artigianali (A); Garage pertinenziali delle unità edilizie, di uso individuale (G); Infrastrutture e attrezzature per la mobilità (M); Residenze (R); Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, di uso collettivo (S); Attività terziarie (T); Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata di uso collettivo e individuale, pavimentati e verdi (P e V).
4. In particolare, le diverse parti che compongono la Città storica sono connotate dall'essere "spazi dell'abitare" permanente e temporaneo, e dovranno quindi garantire sia la vicinanza o almeno la diretta connessione di

abitazioni e attrezzature ricettive con i servizi e le aree dei negozi e del commercio, sia la relazione con gli spazi di uso collettivo. Dovrà inoltre essere garantita la presenza e la valorizzazione delle attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza.

5. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni e precisazioni:

- Attività artigianali (A)  
Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato anche se non direttamente legato al punto vendita.  
Esercizi per il grosso artigianato anche se non direttamente legato al punto vendita.  
Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alle attività artigianali.
  
- Garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G)
- Infrastrutture e attrezzature per la mobilità (M)
  
- Stazioni passeggeri (Mp).
  
- Residenze (R)  
Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, turistiche, collegi, convitti, studentati, pensionati.
  
- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, di uso collettivo (S)  
Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).  
Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.  
Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sc): musei, sale espositive, biblioteche, archivi, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo.  
Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): cliniche, ambulatori, poliambulatori.  
Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università (comprese attrezzature complementari, di servizio e di supporto, e attrezzature di pertinenza per la ricerca). Parcheggi coperti (Sp) (compresi usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici nei limiti del 15% della Sn di parcheggio per strutture ad un solo piano e del 10% della Sn di parcheggio per strutture multipiano fuori e entroterra; compreso un eventuale alloggio per il personale di custodia, nei limiti di 120 mq. di Sn). Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi). Servizi sportivi (Ss): palestre, campi coperti.  
Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali.
  
- Attività terziarie (T)  
Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche.  
Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive extralberghiere di cui agli artt. 23, 25 della L.R. 33/2002 s.m.i., pubblici esercizi.  
Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.
  
- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, di uso collettivo e individuale pavimentati (P) e verdi (V)  
Spazi scoperti di uso collettivo: Calli e percorsi pedonali (Pc); Impianti sportivi scoperti (Ps); Piazze e corti (Pz); Giardini (Vg).  
Spazi scoperti di uso individuale: Parcheggi pertinenziali delle unità edilizie (Pp); Corti interne e cortili (Pcc); Orti e giardini (Vo).

#### Art. 2.2.2.2 Unità minima di intervento

L'unità minima di intervento indica l'eventuale articolazione degli interventi in parti realizzabili separatamente. Essa si identifica con una o più unità edilizie, o con parti di un'unità edilizia nel caso di interventi parziali su singole unità immobiliari così come descritto nelle presenti N.T.A. e nelle tavole grafiche di piano.

#### Art. 2.2.2.3 Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria: a. calli e percorsi pedonali, ponti pedonali, percorsi ciclabili e ciclopedonali, percorsi acquei, carreggiate stradali; b. parcheggi a raso; c. piazze, corti, spazi scoperti e giardini d'uso pubblico; d. reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; e. rete e impianti di pubblica illuminazione; f. mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche.

#### Art. 2.2.2.4 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria: a. servizi di assistenza sociale e sanitaria; b. servizi per l'istruzione di base; c. servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi; d. servizi sportivi e spazi verdi con impianti e non.

#### Capo 2.2.3 Parametri urbanistici

##### Art. 2.2.3.1 Riferimento al Regolamento Edilizio

Le disposizioni, definizioni, indici e parametri sono specificati dalle presenti Norme tecniche di attuazione.

##### Art. 2.2.3.2 Altezza dell'edificio

L'altezza massima dell'edificio, viene calcolata dalla quota stradale al sottogronda ed espressa in ml.

##### Art. 2.2.3.3 Altezza interpiano

L'altezza dell'interpiano misura in ml. la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.

##### Art. 2.2.3.4 Altezza minima dei locali

1. Le altezze dei locali esistenti sono quelle rilevate nello stato di fatto e quindi possono essere mantenute in deroga al D.M. 5 luglio 1975. Deve comunque essere considerato l'eventuale spessore dovuto all'adeguamento strutturale dei solai e dello spessore della coibentazione termo-acustica del consumo energetico, pur mantenendo inalterata l'altezza dell'edificio così come indicato all'Art 2.2.3.2 . ed inclinazione delle falde esistenti. Inoltre, fermo restando le eventuali prescrizioni per diverse categorie d'intervento, per esigenze progettuali e/o miglioramento delle altezze esistenti, possono essere traslati i solai di calpestio. A seguito dell'eventuale traslazione dei solai dovranno essere messi in sicurezza i fori finestra senza che ciò comporti ad una traslazione dei fori finestra esistenti. In seguito alle opere realizzate dalla INSULA nei casi in cui l'altezza del Piano Terra sia inferiore a ml. 2.40 è ammesso innalzamento del fabbricato per la corrispondente quota perduta a causa dei lavori di INSULA. Nel caso di cambio di destinazione d'uso e/o di utilizzo l'altezza minima dei locali abitabili non può essere inferiore di ml 2.40 e ml 2.70 per i locali e per le attività ad uso collettivo.

##### Art. 2.2.3.5 Superfici

2. La superficie abitabile (Sa) di un alloggio è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili e gli sguinci di porte e finestre.
3. La superficie utile lorda (Sul) è la superficie costruita fuori terra, seminterrata ed interrata, misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.  
Sono esclusi dal calcolo della Sul:
  - i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2,50, purché stabilmente aperti su almeno due lati;
  - gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza non superiore a ml. 2,40;



- le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore ai ml. 2,40;
  - i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
  - i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20.
3. La superficie coperta (Sc) di un edificio è la superficie espressa in metri quadrati ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del suo perimetro esterno, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate ed aggettanti, con esclusione di pensiline e balconi.
  4. La superficie fondiaria (Sf) misura la superficie, espressa in metri quadrati, destinata all'edificazione con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  5. La superficie territoriale (St) misura la superficie, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Art. 2.2.3.6 Volume

1. Il volume (lordo) massimo delle costruzioni (V) si ottiene moltiplicando la superficie utile lorda complessiva (Sul) dei singoli piani per le relative altezze reali dell'interpiano. Nel caso di superfici non orizzontali si dovrà considerare l'effettivo volume come risultante geometricamente dal solido equivalente.

2. Nel computo del volume vanno altresì compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.

3. Fermo restando le prescrizioni di diverse categorie di intervento nei casi ampliamenti previsti dal Piano Sono esclusi dal computo i volumi tecnici (Vt), ovvero i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quella parte dell'edificio destinata ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

4. Non concorre al computo del volume, al fine di superamento delle barriere architettoniche, e nel caso di impossibilità di realizzazione di ascensori all'interno della sagoma del fabbricato, la realizzazione degli elevatori con strutture leggere e/o panoramiche al di fuori di sagoma del fabbricato.

#### Art. 2.2.3.7 Allineamento con fronte continuo

1. L'allineamento con fronte continuo rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici senza soluzione di continuità tra i volumi che li compongono.
2. Nelle tavole "Modalità e categorie di intervento", con particolare riferimento al Progetto norma "San Francesco", compaiono le indicazioni di allineamento con fronte continuo.

In questo caso l'edificazione non solo dovrà obbligatoriamente rispettare l'allineamento indicato assumendolo come linea di edificazione massima, ma anche svilupparsi con un fronte continuo; sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline).

#### Art. 2.2.3.8 Sedime

1. Per sedime dell'edificio si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. La misura in mq. del sedime corrisponde alla misura della Superficie coperta (Sc) di cui al precedente Art. 2.2.3.5 "Superfici".
2. Nelle tavole "Modalità e categorie di intervento", con particolare riferimento al Progetto norma "San Francesco", compaiono le indicazioni relative ai sedimi degli edifici. In questi casi l'edificazione dovrà obbligatoriamente rispettare il sedime indicato assumendolo come linea di perimetrazione massima del profilo orizzontale del profilo della costruzione.

## **Titolo 2.3 Attuazione del Piano**

### Capo 2.3.1 Luoghi di intervento e soggetti interessati

#### Art. 2.3.1.1 Ambiti urbani di intervento e temi principali

I diversi tipi di intervento sono definiti in rapporto ai soggetti coinvolti nella loro attuazione e ai modi d'uso di edifici e spazi aperti direttamente interessati. In particolare: le prescrizioni attinenti al progetto del pubblico, contenute nella Parte terza di queste Norme tecniche di attuazione, riguardano gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso collettivo della Città storica che dovranno essere direttamente attuati o promossi dall'amministrazione comunale, da altri attori pubblici, o da privati impegnati nella realizzazione di opere di urbanizzazione; le prescrizioni generali riguardanti la conservazione e la trasformazione diffusa, di cui alla Parte quarta, sono rivolte ai soggetti pubblici e privati che intraprendano azioni di modifica dello stato fisico o della destinazione d'uso delle unità edilizie, dei tessuti e degli spazi aperti nelle diverse parti componenti la Città storica; le ulteriori prescrizioni relative alla trasformazione per parti raccolte nella Parte quinta riguardano infine interventi che agiscono su singoli luoghi della Città storica, per i quali si reputa necessario fornire più specifici indirizzi, tali da garantire il coordinamento da parte dell'amministrazione comunale delle operazioni attuate dagli operatori direttamente coinvolti, siano essi pubblici o privati. 2. Dal punto di vista dei temi affrontati, l'articolazione delle prescrizioni contenute nel Piano è la seguente:

- a. un primo gruppo di prescrizioni (Parte terza "Norme per il progetto del pubblico") indica disegno e usi del suolo e si applica al progetto delle aree non edificabili pubbliche e di uso collettivo;
- b. un secondo gruppo (Parte quarta "Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa") indica, per edifici e spazi aperti di pertinenza di proprietà pubblica o privata, le prestazioni, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, i tipi di intervento consentiti e le modalità con cui attuarli;
- c. un terzo gruppo (Parte quinta "Norme per la trasformazione per parti") indica specifici criteri per la progettazione pubblica e privata di luoghi specifici.

### Capo 2.3.2 Tipi di intervento

#### Art. 2.3.2.1 Interventi consentiti e vietati

1. Il Piano prevede che per ogni edificio o spazio aperto, della Città storica, siano consentiti i seguenti tipi di intervento indicati nelle tavole "Modalità e categorie di intervento": manutenzione ordinaria (mo), manutenzione straordinaria (ms), restauro (re) e risanamento conservativo (rc) - (rrc), ristrutturazione parziale (rtp), ristrutturazione totale (rtt), ampliamento (am), ristrutturazione urbanistica (ru).
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti; il restauro si applica a edifici e spazi aperti eccezionali, per i quali gli interventi devono sottostare a particolari vincoli; gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione parziale perseguono l'adeguamento a nuove condizioni ed esigenze; gli interventi di ristrutturazione totale, ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono propri di un più elevato livello di trasformazione della struttura edilizia e spaziale della Città storica.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.
4. L'indicazione del tipo di intervento è riferita alle singole unità edilizie, compresi gli spazi aperti di pertinenza appartenenti alle diverse parti componenti la Città storica; da tali indicazioni sono escluse le aree non edificabili pubbliche e di uso collettivo per le quali valgano le disposizioni relative alla disciplina del Progetto di suolo (Titolo 3.1 "Disciplina per il progetto di suolo" di cui alle presenti Norme tecniche di attuazione).

### Capo 2.3.3 Modi di intervento

#### Art. 2.3.3.1 Strumenti di attuazione

1. Il Piano prevede interventi diretti sull'edilizia esistente e sugli spazi aperti secondo le disposizioni del Dpr. n. 380 del 2001, (art.3, comma 1 e comma 2) e successivi modifiche ed integrazioni.

2. Il Piano si attua mediante interventi dei singoli proprietari aventi titolo o mediante la costituzione di Comparto.
3. Il Piano individua come proprio specifico strumento attuativo per determinati ambiti il Progetto norma di cui al successivo Titolo 5.1 "Disciplina per il Progetto norma 'San Francesco'". Qualora il Progetto norma non fornisca alcuna indicazione in proposito, l'attuazione del Piano per le aree da esso interessate avviene attraverso intervento edilizio diretto, con rilascio di Permesso di costruire conforme alle prescrizioni del Progetto norma stesso.

#### Art. 2.3.3.2 Comparto

1. Il Comparto è costituito, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n. 11/2004, dall'insieme delle unità edilizie appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e ad attuare gli interventi costituenti una Unità minima di intervento. La realizzazione del Comparto è obbligatoria per interventi riguardanti le aree oggetto di Progetti norma. Il Comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di specifiche convenzioni secondo le modalità e condizioni di cui al successivo Art. 2.3.3.4 "Convenzione".

#### Art. 2.3.3.3 Titoli abilitativi.

1. La realizzazione degli interventi è interventi ad acquisizione dei titoli abilitativi conformi a quelle contenute nel Dpr. n. 380 del 2001, e alle successive norme integrative e modificative statali e regionali.
2. Per gli elaborati da presentare per la Segnalazione certificata di inizio attività e il rilascio del Permesso di costruire si rimanda inoltre al successivo Capo 4.1.5 "Documentazione" e alle Appendici III "Unità edilizia" e IV "Analisi dello stato di fatto" allegate alle presenti Norme tecniche di attuazione.

#### Art. 2.3.3.4 Convenzione

Vi è obbligo di convenzione per la realizzazione di interventi di particolare importanza, quali quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica e a Progetti norma.

#### Art. 2.3.3.5 Tutela archeologica

1. I committenti, i progettisti e le imprese dovranno obbligatoriamente presentare una comunicazione al Comune e alla Soprintendenza territorialmente competente, qualora si preveda di eseguire scavi di profondità uguale o superiore ai cm 60 dal piano di calpestio per il Centro Storico di Chioggia e per scavi di profondità uguale o superiore ai cm 100 per gli altri centri storici. Detta comunicazione dovrà essere inviata almeno 30 giorni prima dell'esecuzione dello scavo stesso.
2. Nel caso di esecuzione di opere pubbliche da parte del Comune di Chioggia, la comunicazione sarà di competenza del RUP e dovrà essere inviata esclusivamente alla Soprintendenza competente.

#### Capo 2.3.3 Piano di Monitoraggio Ambientale

3. In sede di attuazione del Piano Particolareggiato del Centri Storici dovrà essere redatto il Piano di Monitoraggio Ambientale, di competenza del Comune di Chioggia, finalizzato a verificare lo stato dell'ambiente e degli effetti dell'attuazione del piano stesso.
4. Il Piano di Monitoraggio Ambientale dovrà riportare i valori degli indicatori ambientali utili alla definizione dello stato dell'ambiente e delle dinamiche della residenzialità e del settore del commercio degli ambiti oggetto del Piano Particolareggiato dei Centri Storici. Il set di indicatori minimi che dovranno strutturare il Piano di Monitoraggio Ambientale sono riportati nella tabella seguente.

5.

Matrice	Indicatore di monitoraggio	Unità di misura	Tempistiche	Ente
<i>indicatori descrittivi</i>				
Aria	PM10	µg/mc	triennale	ARPAV

	PM2,5	µg/mc	triennale	ARPAV
	NOx	µg/mc	triennale	ARPAV
	SOx	µg/mc	triennale	ARPAV
	Benzene	µg/mc	triennale	ARPAV
	O3	µg/mc	triennale	ARPAV
Acqua	<i>qualità per la balneazione</i>			
	stato ecologico		annuale	ARPAV
	stato chimico		annuale	ARPAV
	TRIX		annuale	ARPAV
	<i>emissione da depuratore</i>			
	BOD5	mg/l	annuale	ARPAV
	COD	mg/l	annuale	ARPAV
	Escherichia coli	UFC/100ml	annuale	ARPAV
	pH		annuale	ARPAV
Suolo	superficie a verde (stnadrat, verde privato)	mq	annuale	Comune
Rifiuti	Rifiuti prodotti	T - kg/abitante	annuale	Veritas
	Raccolta differenziata	%	annuale	Veritas
Socio-economia	Residenti	n	annuale	Comune
	alloggi in proprietà	n	annuale	Comune
	alloggi occupati in affitto	n	annuale	Comune
	esercizi commerciali	n	annuale	Comune
	plateatico	mq	annuale	Comune
	parcheggi	n	annuale	Comune
<b>Indicatori prestazionali</b>				
attuazione del Piano	pratiche	n (per tipologia intervento)	annuale	Comune

Matrice	Indicatore di			
<b>indicatori descrittivi</b>				
Aria	PM10			
	PM2,5			
	NOx			
	SOx			
	Benzene			
	O3			
Acqua	<i>qualità per la balneazione</i>			

6. I dati saranno aggiornati sulla base delle informazioni acquisite dai soggetti ed enti gestori secondo la cadenza minima indicata dalla tabella sopra riportata.

7. A seguito dell'approvazione del Piano di Monitoraggio sarà redatto un report, con cadenza almeno annuale, di aggiornamento dei dati. Il Report dovrà contenere eventuali indicazioni utili alla definizione di azioni correttive o elementi necessari per ridurre effetti negativi attribuibili alle azioni in attuazione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici.

## Parte terza\_Norme per il progetto del pubblico Titolo 3.1\_Disciplina

### per il Progetto di suolo

#### Capo 3.1.1 Disposizioni generali

##### Art. 3.1.1.1 Elementi del Progetto di suolo

8. Nelle tavole "Progetto di suolo" sono indicati i principali elementi, vegetazionali ed artificiali, che possono essere utilizzati nella realizzazione delle componenti strutturali, sovrastrutturali, infrastrutturali, di finitura e complementari degli spazi aperti pubblici e di uso collettivo così come definite nel Capo 2.2.1. "Termini specifici" delle presenti Norme tecniche di attuazione. Gli articoli successivi forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) di tali elementi.
9. Le disposizioni di seguito riportate assumono come sfondo di riferimento la previsione di zone a traffico limitato, estese a tutte le parti componenti la Città storica denominate "Centro storico riconosciuto", "Città consolidata", "Città del moderno". Tale previsione acquista la valenza di raccomandazione, il cui mancato rispetto deve comunque essere adeguatamente motivato.

#### Capo 3.1.2 Guida al Progetto di suolo

##### Art. 3.1.2.1 Piazze e corti

1. Per piazze e le corti si intendono spazi aperti pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il cui disegno deve garantire in primo luogo il comfort del pedone, l'eliminazione delle barriere architettoniche e il decoro urbano.
2. Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle piazze e corti esistenti sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e - in particolare nelle componenti della Città storica denominate "Centro storico riconosciuto" e "Città consolidata" - formali, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni. Per superfetazione si intende ogni manufatto: incongruo rispetto all'assetto presente della piazza o della corte, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire; che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica della piazza o corte interessata.
3. La pavimentazione esistente di piazze e corti, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario ovvero espressamente previsto, sostituita e/o completata con gli stessi materiali, ovvero con altri in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
4. Sono prescritti la conservazione e il restauro dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle piazze e nelle corti, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. In particolare, sono consentiti solamente interventi di ripristino di parti strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, di integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.
5. È prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali di piazze e corti esistenti, qualora essi siano stati realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto irrecuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, devono essere effettuate con i medesimi materiali e, comunque, con materiali tradizionali; la loro altezza non deve essere superiore a quella degli elementi preesistenti.
6. Nella riorganizzazione delle piazze e delle corti esistenti e nella realizzazione di nuovi spazi aperti aventi le caratteristiche di cui al presente articolo, si dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
  - eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare l'accessibilità pedonale, né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza o della corte;
  - in tutti i casi, le superfici di piazze e corti devono essere antisdrucchievoli, regolari, compatte ed essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed

evitare ristagni. A tal fine, vanno predisposte apposite canalette e caditoie, che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione;

- per la realizzazione di nuove pavimentazioni, e nei casi in cui quelle esistenti da sostituire non siano in materiali tradizionali, i materiali suggeriti sono: materiali lapidei o acciottolato, battuto di cemento, terra battuta stabilizzata con leganti.

#### Art. 3.1.2.2 Calli e percorsi pedonali

1. Per calli si intendono gli spazi aperti pedonali, che generalmente delimitano gli isolati delle parti della Città storica denominate "Centro storico riconosciuto" e "Città consolidata"; per percorsi pedonali si intendono gli spazi aperti a uso esclusivamente pedonale presenti nella parte della Città storica denominata "Città del moderno". Il disegno di calli e percorsi pedonali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone, l'eliminazione delle barriere architettoniche e il decoro urbano.
2. Per le calli e i percorsi pedonali esistenti le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali, in particolare, nelle componenti della Città storica denominate "Centro storico di Chioggia", anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni. Per superfetazione si intende ogni manufatto: incongruo rispetto all'assetto presente della calle, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda ricostruire; che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica della calle interessata.
3. Con riferimento in particolare alla componente Centro Storico di Sottomarina le caratteristiche dimensionali e formali delle calli esistenti possono essere variate, in base a progetti predisposti dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti.
4. La pavimentazione esistente di calli e percorsi pedonali, 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 in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.  
I marginamenti di sponda di calli e percorsi pedonali fiancheggiati da percorsi acquei, qualora siano realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, vanno conservati; essi vanno altresì ripristinati e, ove necessario, sostituiti e/o completati con gli stessi materiali, ovvero con altri in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
5. Sono prescritti la conservazione e il restauro dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle calli e nei percorsi pedonali, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. In particolare, sono consentiti solamente interventi di ripristino di parti strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, di integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.
6. La realizzazione, nelle calli delle parti della Città storica denominate "Centro storico riconosciuto" e "Città consolidata", 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 dal contesto in cui si inseriscono per forma e materiali.
7. Con riferimento in particolare alla componente della Città storica denominata "Città del moderno", l'ampiezza dei nuovi percorsi pedonali deve essere tale da consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e, dove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco); la loro larghezza, in questo caso, non può essere inferiore a ml. 3.00.
8. Nella riorganizzazione delle corti e dei percorsi pedonali esistenti e nella realizzazione di nuovi spazi aperti aventi le caratteristiche di cui al presente articolo, si dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
  - in tutti i casi, le superfici di corti e percorsi pedonali devono essere antisdrucchiolevoli, regolari, compatte ed essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare ristagni. A tal fine, vanno predisposte apposite canalette e caditoie, che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione;
  - le rampe pedonali devono essere pavimentate con lo stesso materiale dei percorsi pedonali;
  - per la realizzazione di nuove pavimentazioni, e nei casi in cui quelle esistenti da sostituire non siano in materiali tradizionali, i materiali suggeriti sono: materiali lapidei o acciottolato, battuto di cemento, terra battuta stabilizzata con leganti.

#### Art. 3.1.2.3 Ponti pedonali

1. Per i ponti pedonali di cui sia riconosciuto il pregio architettonico ovvero il valore testimoniale, oltre alle disposizioni relative a calli e percorsi pedonali di cui al precedente Art. 3.1.2.2, è prescritta la conservazione della posizione, delle dimensioni, delle pendenze, delle forme. Per 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 gli interventi devono ricorrere agli stessi materiali, ovvero ad altri diversi documentatamente costituenti le strutture, gli elementi e le parti di elementi interessate nella loro realizzazione originaria, laddove la lavorazione dei materiali stessi deve comunque 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.
2. È prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione laterale, nonché di elementi complementari quali scalinate, gradini e simili, di elementi di contorno e di inserti decorativi, qualora 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. In particolare, gli elementi di delimitazione laterale esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati; la sostituzione e la nuova costruzione di elementi di delimitazione laterale possono essere effettuate purché non alterino l'esistente sistema di rapporti spaziali, in termini tali da risultare coerenti, per dimensioni, forme e materiali, con il contesto in cui si inseriscono, e comunque con altezze non superiori a ml. 1.50, in forme tradizionali e ricorrenti, ed utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale.

#### Art. 3.1.2.4 Percorsi ciclabili e ciclopedonali

1. Per percorsi ciclabili e ciclopedonali si intendono le sedi dei tracciati principalmente destinate al transito di cicli e pedoni. Il disegno dei percorsi ciclopedonali deve in particolare garantire la sicurezza, la sosta e il passaggio di pedoni e carrozzine.
2. Percorsi ciclabili e ciclopedonali possono essere realizzati in sede propria o sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti, costituendone un'estensione. In ogni caso, essi devono costituire un sistema continuo e integrato.
3. Per la larghezza dei percorsi ciclabili e ciclopedonali si fa riferimento alla normativa vigente.
4. La larghezza potrà variare laddove le condizioni di sicurezza per ciclisti e pedoni lo rendano opportuno e al fine di garantire la maggiore continuità possibile alla percorribilità ciclabile e pedonale. In particolare, andranno accuratamente studiate le intersezioni con i passi carrai, i raccordi nei punti di incrocio della viabilità, i tratti in corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici, ecc.
5. Dove lo spazio lo consenta, la divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia e/o da un segnale di avvertimento.
6. Se possibile, è bene che vi siano elementi di separazione tra percorso e carreggiata stradale quali fasce di verde, siepi o alberature. Se la dimensione della sede stradale non lo consente deve essere almeno prevista una banda di sicurezza in materiale adeguato. Piste ciclabili a doppio senso interne alla sede stradale (soluzione comunque sconsigliata) è necessario siano separate dalla carreggiata da opportuni elementi di protezione (siepi o fasce verdi).
7. I materiali consentiti per la realizzazione di percorsi ciclabili e ciclopedonali sono: lastre di trachite o altra pietra di tipo tradizionale, asfalto, asfalti speciali e colorati, terra battuta stabilizzata con leganti, battuto di cemento, blocchetti di cemento. La loro superficie deve essere tale da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare ristagni; le canalette possono essere in calcestruzzo, pietra, acciottolato o erbose.

#### Art. 3.1.2.5 Percorsi acquei

1. Per gli spazi aperti appartenenti alla categoria dei percorsi acquei le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile.



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 trasformazioni fisiche di spazi non caratterizzati, o di loro parti, volte ad adibirli a percorsi acquei, aggregandoli a percorsi acquei già esistenti. Anche in tali casi devono essere osservate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
3. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni. Per superfetazione si intende ogni manufatto: incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire; che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.
4. Sono prescritti la conservazione e il restauro dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nei percorsi acquei di cui al presente articolo. In particolare, sono consentiti solamente interventi di ripristino di parti strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, di integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.

#### Art. 3.1.2.6 Carreggiate stradali

1. Per carreggiate stradali si intendono le sedi dei tracciati principalmente destinate al transito automobilistico. Il disegno delle carreggiate stradali deve essere in primo luogo orientato a una ricalibratura delle sedi esistenti al fine di garantire il tipo di traffico previsto limitando tuttavia lo spazio e la priorità assegnati all'automobile, oltre che permettere l'allargamento dei marciapiedi e la sicurezza di cicli e pedoni.
2. Entro un percorso caratterizzato da un rango viabilistico omogeneo, le caratteristiche geometriche delle carreggiate stradali possono avere punti di discontinuità al fine di migliorare la fluidità del traffico e le condizioni di sicurezza e qualità ambientale degli spazi attraversati. In particolare potranno essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, per migliorare la percorrenza ciclabile e ridurre la velocità (strozzature e choker, ecc.). Vanno evitati cambiamenti della sagoma (cuscini, dossi, rallentatori) se non associati ad una differenziazione dei materiali.
3. I materiali di pavimentazione delle carreggiate stradali sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso o conglomerato cementizio. La superficie delle carreggiate stradali deve essere comunque tale da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare ristagni; le canalette possono essere in calcestruzzo, pietra, acciottolato.
4. Dal momento che il Piano assume come sfondo di riferimento l'estensione a tutte le parti componenti la Città storica della previsione di zone a traffico limitato, nella parte denominata "Centro storico riconosciuto" e, parzialmente, in quella definita come "Città consolidata" non sono generalmente individuate carreggiate stradali propriamente dette. A un saltuario transito automobilistico potranno essere destinati calli e percorsi pedonali esistenti, qualora di larghezza sufficiente e di sezione tale da garantire la sicurezza dei pedoni, anche attraverso un diverso trattamento superficiale o con l'introduzione di strisce di avvertimento in maniera tale da garantire la distinzione tra area di transito carrabile e area pedonale.

#### Art. 3.1.2.7 Marciapiedi

1. Il marciapiede è elemento costitutivo obbligatorio di tutte le carreggiate stradali.
2. La larghezza della fascia di transito del marciapiede deve essere maggiore o uguale a ml. 1.50; l'altezza massima del cordolo di delimitazione verso la carreggiata stradale deve essere di cm. 15. I marciapiedi devono garantire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedite capacità motorie e perciò facenti uso di carrozzine.
3. Quando possibile i marciapiedi devono essere costituiti anche da fasce non destinate al transito, per la posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, segnaletica), aventi larghezza minima di cm. 25 (se posizionate all'interno) e di cm. 75 (se esterne). Ove non sia possibile realizzare questa fascia attrezzata, segnaletica e lampioni dovranno preferibilmente essere posti sui muri degli edifici finitimi ad una altezza minima di ml. 2.20, mentre gli altri elementi dovranno essere posizionati ai lati del marciapiede e allineati.

4. Elementi trasversali di discontinuità dei marciapiedi come passi carrai, attraversamenti ciclopeditoni, ecc. non devono comportare cambiamenti di quota, e devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale o la segnaletica orizzontale.
5. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolante, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata stradale. La superficie delle fasce non destinate al transito deve essere diversa da quella delle fasce di transito e può essere irregolare. Ove non sia possibile usare materiali differenti, queste fasce dovranno essere separate da una striscia di avvertimento. I materiali della pavimentazione, i cordoli, i manufatti di raccordo e degli altri elementi devono essere progettati con criteri di uniformità e coerenza con il carattere della strada e devono rispettare le norme vigenti. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: porfido, lastre di trachite o altra pietra di tipo tradizionale. I cordoli dovranno essere di trachite o altra pietra di tipo tradizionale, o in calcestruzzo.

#### Art. 3.1.2.8 Giardini

1. Per giardini si intendono gli spazi scoperti che possono essere sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali, ciclopeditoni e ciclabili, manufatti di arredo e/o di servizio a scopi di riposo e ricreativi. Il disegno dei giardini deve garantire in primo luogo una scelta delle specie vegetali adeguata al sito, il comfort dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Nei giardini è prescritta la conservazione degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. Sono altresì prescritti la conservazione e il restauro dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. In particolare, sono consentiti solamente interventi di ripristino di parti strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, di integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.
3. Nella eventuale riorganizzazione dei giardini esistenti e nella realizzazione di nuovi, si dovrà curare in particolare:
  - il rapporto con il contesto attraverso l'analisi critica delle permanenze (tracce/segni, rapporti) e dei materiali naturali e artificiali dell'impianto storico;
  - la coerenza della articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio; la selezione dei materiali naturali dalle specie vegetali autoctone; la reinterpretazione di figure e sequenze paesistiche consolidate, verificando le condizioni d'uso e di impatto antropico e regolamentando l'accesso (accessibilità controllata in alcune zone, recinzione, ecc.); l'individuazione di logiche di impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico - dimensionali (rapporto pianta o serie di piante/spazio disponibile), formali (dimensioni, colori, effetto complessivo), funzionali (rapporto piante/usi previsti, esigenze di sosta e pratiche dinamiche, esigenze di protezione, ecc.);
  - la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza;
  - il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione, attraverso il ricorso a specie vegetali che diano garanzie di attecchimento e crescita; attraverso la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta, evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la verifica della possibilità di accesso carrabile dei mezzi preposti alla manutenzione.
4. Nel caso di giardini attrezzati occorre inoltre garantire:
  - la sicurezza degli utenti attraverso la valutazione degli spazi necessari per lo svolgimento delle attività (statiche e dinamiche) previste, anche in considerazione delle esigenze dei disabili;
  - la scelta dei materiali coerente con il tipo di suo proposto (materiali comunque resistenti all'usura e antisdrucchiolanti).
5. Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, nei casi di conservazione ripristino della sistemazione esistente, devono essere risarciti, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione di sistemazioni preesistenti, devono essere realizzati con materiali originari, con riferimento a idonea documentazione, ovvero ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi devono essere realizzati in ghiaia, terra battuta, mattoni in cotto o pietra di tipo tradizionale.

6. Nel caso di giardini esistenti, è 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 irrecuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, devono essere effettuate con i medesimi materiali e, comunque, con materiali tradizionali. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a ml. 2.20, in pietra di tipo tradizionale o in mattoni, faccia a vista o intonacati mediante le tecniche tradizionali, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con il contesto.

Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno, ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

7. Gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebo, pergolati, attrezzature per il gioco e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili, e realizzati in legno o in ferro.

#### Art. 3.1.2.9 Filari

1. Per filare si intende un insieme di elementi vegetali, disposti prevalentemente lungo le carreggiate stradali e i percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali. L'inserimento di filari deve garantire in primo luogo un coerente rapporto con il contesto e un basso costo di manutenzione.
2. A garanzia di un corretto inserimento nel paesaggio e nel contesto, nell'impianto di filari deve essere privilegiata la selezione da specie vegetali autoctone.
3. A garanzia di un basso costo di manutenzione, relativamente al nuovo impianto e/o alla ristrutturazione di filari urbani esistenti, oltre alle esigenze specifiche di ogni essenza, si devono osservare le seguenti disposizioni:
  - a. La superficie dell'area di impianto dei filari deve essere permeabile.
  - b. Forma e dimensione delle aree permeabili di impianto.

Si deve privilegiare la messa a dimora su aiuola continua, larga minimo ml. 2,50 per alberi di media e massima grandezza e comunque non inferiore a ml. 1,50 per alberi di piccola grandezza. Tali misure sono comprensive di eventuali cordoli di delimitazione. Se non è possibile prevedere l'aiuola continua, si deve assicurare una superficie minima d'impianto di almeno mq. 10,00 per alberi di media e massima grandezza, e almeno di mq. 3,00-4,00 per alberi di piccola grandezza. Le aree d'impianto dovranno sempre essere piantumate con specie tappezzanti o arbustive, per proteggerle da usi impropri, prevenirne il costipamento e diminuirne gli interventi di manutenzione.
  - c. Distanze tra gli alberi (interassi)

Le distanze tra gli alberi di media e massima grandezza devono essere pari a un minimo di ml. 6.00; le distanze tra gli alberi di piccola grandezza devono essere pari a un minimo di ml. 4.00.
  - d. Distanze dalla carreggiata

Ferme restando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada, si prescrivono le seguenti distanze tra tronco e ciglio stradale: per alberi di media e massima grandezza almeno ml. 1.50; per alberi di piccola grandezza almeno ml. 1.00.  
È comunque necessario verificare la compatibilità tra alberature e sezione stradale.
  - e. Distanze dagli edifici

Per gli alberi di media e massima grandezza le distanze dagli edifici devono essere pari a un minimo di ml. 5.00; per gli alberi di piccola grandezza le distanze dagli edifici devono essere pari a un minimo di ml. 3.00.
  - f. Distanze dalle recinzioni

Per gli alberi di media e massima grandezza le distanze dalle recinzioni devono essere pari a un minimo di ml. 3.00; per gli alberi di piccola grandezza le distanze dagli edifici devono essere pari a un minimo di ml. 2,00.
  - g. Il suolo dell'area di impianto dei filari non può accogliere infrastrutture tecniche a rete che possano essere danneggiate dall'apparato radicale o la cui posa e manutenzione richieda frequenti scavi.

4. Per salvaguardare le caratteristiche ambientali e l'immagine consolidata, nel caso di risistemazione di filari esistenti è possibile derogare da alcune delle predette disposizioni a condizione che l'intervento costituisca chiaramente e comunque un miglioramento dell'assetto preesistente.
5. I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta, per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie, al momento dell'impianto già di dimensioni pari ad almeno un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie, ovvero di una specie diversa, preferibilmente scelta tra le specie vegetali autoctone.

#### Art. 3.1.2.10 Siepi

1. Per siepe si intende un impianto lineare, tendenzialmente continuo, costituito da specie arbustive e/o arboree con portamento arbustivo. Le siepi rappresentano aree di riposo biologico e corridoi per la fauna; garantiscono habitat diversi, consentono una migliore fruizione dell'ambiente urbano e svolgono talora un ruolo protettivo e frangivento grazie alla loro capacità di schermo. L'inserimento di siepi deve garantire in primo luogo un coerente rapporto con il contesto e un basso costo di manutenzione.
2. Le siepi possono essere monospecifiche (costituite da una sola specie) e miste (costituite da più specie). A garanzia di un corretto inserimento nel paesaggio e nel contesto la scelta delle specie utilizzabili deve tenere conto della collocazione urbana delle stesse, privilegiando la selezione da specie vegetali autoctone.
3. Le siepi urbane, monospecifiche o miste, possono essere potate e mantenute in modo da controllarne la crescita, ma in modo tale da evitare forzature "topiarie" della forma e del portamento naturale. Nel caso in cui, per motivi di forza maggiore dovuti ad interventi di interesse generale, si dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinino, nella misura del possibile, le condizioni preesistenti.

#### Art. 3.1.2.11 Spazi per il mercato e plateatici

1. Le disposizioni in materia di spazi per il mercato e di plateatici riguardano tutta la città storica nello specifico il Centro Storico di Chioggia, di Sottomarina e Centri Minori. Per quanto non definito nelle presenti Norme tecniche di attuazione si rimanda alle specifiche tecniche che dovranno essere predisposte in un apposito "Progetto di recupero degli spazi pubblici dei Centri Storici". La validità di queste ultime prevarrà su quella delle altre disposizioni in materia contenute nel presente Piano.

#### Art. 3.1.2.12 Impianti sportivi scoperti

1. Per impianto sportivo scoperto si intende uno spazio aperto utilizzato per la pratica sportiva su campi e attrezzature più o meno strutturati.
2. I criteri generali da seguire per la ristrutturazione degli impianti sportivi scoperti esistenti sono:
  - orientamento corretto del complesso e dei singoli campi da gioco, eventualmente integrati con opere di mitigazione dell'impatto della luce solare diretta;
  - un corretto impianto del verde (come scelta di specie e sesto d'impianto, in rapporto all'area disponibile), coerente con le esigenze funzionali (di schermatura, ombreggiamento, segnalazione di percorsi, ecc.).
3. 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 o in metallo.
4. Nella sostituzione e nella nuova realizzazione di manufatti costituenti elementi di servizio, è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e comunque amovibili.
5. È 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.

6. 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 ml. 2.20, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante tecniche tradizionali.

#### Art. 3.1.2.13 Elementi di arredo

1. Per elementi di arredo si intendono elementi di uso collettivo quali: panchine, contenitori per rifiuti, apparecchi di illuminazione, chioschi per le informazioni; pali d'ormeggio, piccoli pontili, attracchi e simili. Il disegno di questi elementi deve essere tale da garantire funzionalità, decoro urbano e congruenza con il contesto.
2. Gli elementi di arredo devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, o in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché con materiali tradizionali per quanto possibile. 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.
3. Negli spazi aperti pubblici e di uso collettivo può altresì essere ammessa la temporanea installazione di sedie, panche, palchi e simili per spettacoli e manifestazioni, essendo però esclusa la messa in opera di qualsiasi elemento di delimitazione permanente dei siti interessati.
4. Quanto qui prescritto o ammesso deve comunque essere effettuato a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, emanati dalle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente articolo, le posizioni o i siti di possibile installazione degli elementi di arredo, in termini tali da escludere ogni riduzione dell'efficiente esplicazione della mobilità pedonale e acquea e del trasporto merci, nonché le forme, le dimensioni e i materiali costruttivi dei predetti elementi ed ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione.

#### Art. 3.1.2.14 Illuminazione

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso collettivo devono essere dotati di illuminazione, tale da rispettare l'eventuale normativa vigente anche in relazione all'inquinamento luminoso, e da consentire una fruizione sicura anche nelle ore notturne.
2. E' particolarmente importante assicurare una buona illuminazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali.
3. L'illuminazione deve tenere conto dello specifico carattere degli spazi. La distanza tra i punti luce deve essere strettamente correlata alla loro altezza e alle caratteristiche tecniche dei corpi illuminanti, nonché al contesto in cui essi sono collocati (materiali di rivestimento di strada ed edifici, distanza dagli edifici, presenza di vegetazione, ecc.).
4. Gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, dovranno rispettare quanto previsto dalla LR n.17 del 7 agosto 2009.

#### Art. 3.1.2.15 Isole ecologiche

1. Per isole ecologiche si intendono gli spazi in cui vanno collocati i contenitori per la raccolta differenziata e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti. Le isole ecologiche devono essere realizzate in tutti gli ambienti, avendo però cura che non interferiscano con la carreggiata stradale e con il passaggio pedonale, e che non arrechino particolari impatti visivi al contesto.
2. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile e facilmente pulibile
3. Sono collocabili in aree pubbliche, in aree condominiali o lungo carreggiate stradali, calli e percorsi pedonali in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo esistente o di progetto, alle specifiche indicazioni dell'ente competente relativamente alle esigenze di gestione ed alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
4. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare fasce verdi, di spessore minimo di ml. 1.00, di delimitazione delle isole ecologiche.

## **Parte quarta\_Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa**

### **Titolo 4.1\_Disciplina generale per la Città storica**

#### Capo 4.1.1 Disposizioni generali

##### Art. 4.1.1.1 Divieti per gli interventi su edifici e spazi aperti

- Gli interventi di conservazione, modificazione e trasformazione della Città storica riguardano le componenti costitutive di edifici e spazi aperti di pertinenza di proprietà pubblica e privata, così come definite al Capo 2.2.1 "Termini specifici" delle presenti Norme tecniche di attuazione.

#### Capo 4.1.2 Categorie di intervento su edifici e spazi aperti

##### Art. 4.1.2.1 Manutenzione ordinaria (mo)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria così come previsto dalle presenti norme si riferiscono sia agli edifici (articolandosi in opere interne e opere esterne), sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti consistono in opere finalizzate alla pulitura, protezione, riparazione, consolidamento e rifacimento delle componenti sovrastrutturali, di finitura e complementari e delle opere necessarie al mantenimento in efficienza delle componenti infrastrutturali. Gli interventi non devono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti di edifici e spazi aperti (materiali, modalità di messa in opera, tipologia, colore, elementi decorativi preesistenti).
3. Per gli edifici - opere interne, gli interventi di manutenzione ordinaria sono:
  - consolidamento e riparazione di pareti non portanti e controsoffittature;
  - pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
  - tinteggiatura, riparazione, rifacimento e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
  - riparazione e sostituzione dei pavimenti;
  - riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o la modifica di parti significative dell'edificio.
4. Per gli edifici - opere esterne, gli interventi di manutenzione ordinaria sono:
  - pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori; le opere relative ai prospetti in ogni caso devono riguardare l'intera facciata dell'edificio e riferirsi al contesto nel quale l'edificio stesso si trova inserito;
  - ripristino, rifacimento e realizzazione di tinteggiature di intonaci, rivestimenti e pavimenti, eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori; le opere relative ai prospetti in ogni caso devono riguardare l'intera facciata dell'edificio e riferirsi al contesto nel quale l'edificio stesso si trova inserito;
  - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali, tipo e caratteristiche dimensionali esistenti, a meno che non si tratti di materiali incongrui;
  - riparazione e sostituzione parziale di manti di copertura dei tetti, senza modificare materiali e modalità di posa in opera a meno che non si tratti di materiali incongrui;
  - riparazione e sostituzione di grondaie, discendenti pluviali e canne fumarie senza modificare materiali, posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti, a meno che non si tratti di materiali, posizione e dimensioni incongrui;
  - riparazione e sostituzione di materiali ed elementi di isolamento termo-acustico ed impermeabilizzazione.
5. Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.
6. Per gli spazi aperti, gli interventi di manutenzione ordinaria sono:
  - riparazione e sostituzione di parti di componenti sovrastrutturali esistenti, senza modificarne le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, né la superficie permeabile a meno che non si tratti di componenti incongrue;

- pulitura, riparazione e sostituzione di componenti infrastrutturali esistenti, senza modificare i materiali, la forma e il funzionamento dello spazio aperto e senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto stesso a meno che non si tratti di componenti incongrue;
- tinteggiatura, riparazione, sistemazione e sostituzione di componenti di finitura esistenti, senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto a meno che non si tratti di componenti incongrue;
- riparazione di componenti complementari esistenti.

#### Art. 4.1.2.2 Manutenzione straordinaria (ms)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria così come previsto presenti norme si riferiscono sia agli edifici (articolandosi in opere interne e opere esterne), sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire singole componenti strutturali, sovrastrutturali, di finitura e complementari degradate, nonché ad integrare le componenti infrastrutturali senza alterarne i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti, senza comportare modifiche delle destinazioni di uso e senza variare l'assetto generale degli spazi aperti. In particolare, gli interventi sulle componenti strutturali degli edifici non possono determinare modifiche del comportamento statico, della costituzione (materiali, tecnologie e tipi) e della gerarchia delle componenti strutturali medesime, nonché alterazioni, se non localizzate, della distribuzione delle sollecitazioni statiche. È sempre ammesso l'impiego degli accorgimenti costruttivi che, nel rispetto delle tecniche originarie, migliorino il comportamento statico delle singole componenti o di tutto l'edificio.
3. Gli interventi sulle componenti costitutive degli spazi aperti non devono modificare parti significative, né ridurre le superfici permeabili.
4. Per gli edifici - opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono:
  - modifica, chiusura e apertura di porte;
  - demolizione con ricostruzione di tramezzi, eventualmente con modifica dei materiali;
  - adeguamento delle murature perimetrali e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
  - adeguamento e rifacimento delle strutture di copertura ai fini della coibentazione termica e acustica, senza modifica della quota di imposta e di colmo;
  - demolizione, sostituzione e realizzazione di controsoffittature, con l'utilizzo di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - integrazione di servizi tecnici e igienico-sanitari esistenti senza modifiche dell'edificio;
  - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti senza modifica dei materiali;
  - consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte, strutture di collegamento verticale (scale, rampe), componenti costitutive dei porticati, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo.
  - gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, fermo restando le modalità di intervento previste dal grado di protezione di ogni singola unità immobiliare (oss. 7 dpr 380/01 e LR 61/85 art 76.)
- Per gli edifici - opere esterne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono:
  - rifacimento e sostituzione integrale dei manti di copertura dei tetti, tali da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e costruttivo;
  - rifacimento dell'armatura minuta del tetto, senza modifica dei materiali, forme, quote (d'imposta e di colmo);
  - installazione di impianti tecnologici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, a integrazione dell'impianto idro-sanitario già in opera; l'installazione dovrà essere realizzata in modo da ridurre l'impatto visivo e comunque non sui fronti prospicienti le vie principali;
  - inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni;
  - realizzazione di nuovi balconi, nei casi in cui si tratti di ripristino, da eseguire con le tecniche costruttive originarie, di una situazione documentata preesistente o nei casi in cui l'inserimento di balconi si unifichi al limitrofo contesto nel rispetto della logica distributiva delle aperture preesistenti ;

6. Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.
7. Per gli spazi aperti, gli interventi di manutenzione straordinaria sono:
  - rifacimento di componenti sovrastrutturali, con sostituzione di materiali ed eventuale modifica della modalità di posa, forma e funzionamento, senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto e la superficie permeabile; sono ammesse realizzazione e modifica di impianti vegetazionali con specie arboree che non alterino l'assetto generale dello spazio aperto nonché diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree qualora riguardino esemplari in contesto urbano;
  - modifica e realizzazione di componenti infrastrutturali, senza variare le quote originali e apportare trasformazioni all'andamento generale del suolo;
  - modifica, rifacimento e installazione di componenti di finitura e complementari, senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
  - rimozione di elementi e costruzioni precarie.

#### Art. 4.1.2.3 Restauro e Risanamento conservativo (rrc) (re) (rc)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come previsto dal DPR 06 giugno 2001 n.380 art.3 comma 1-2 si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti, e sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Per gli edifici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare:
  - consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, rampe, coperture, terrazze, elementi di finitura, ecc.), senza modifica dei caratteri tecnico-costruttivi, della quota degli orizzontamenti, dell'inclinazione delle falde e della quota di imposta e di colmo delle coperture;
  - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.), senza alterazione del sistema strutturale e impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - installazione di impianti idro centralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili), tutelando i caratteri tipologici formali e costruttivi dell'edificio e le parti del fabbricato di maggiore rilevanza
  - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;
  - realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne (eccetto sui prospetti principali dell'edificio), o modifica delle aperture esistenti al piano terra (anche sui prospetti principali dell'edificio nel caso in cui esse non corrispondano alla logica distributiva e tipologica caratteristica dell'unità edilizia interessata), al fine di rispondere a esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti mantenendo gli allineamenti;
  - modifiche distributive interne, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti;
  - realizzazione di abbaini e lucernari e altane nelle falde di copertura;
  - realizzazione di nuovi balconi, nei soli casi in cui si tratti di ripristino, da eseguire con le tecniche costruttive originarie, di una situazione documentata preesistente;
  - sostituzione e realizzazione di servizi igienico-sanitari;
3. Per gli spazi aperti, gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare:
  - rinnovo e ripristino di componenti strutturali;
  - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di componenti infrastrutturali;
  - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di componenti sovrastrutturali, di finitura e complementari.

#### Art. 4.1.2.4 Ristrutturazione edilizia



1. Il Piano ammette tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti sia agli edifici sia agli spazi aperti, secondo le disposizioni contenute nelle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in ristrutturazione parziale e ristrutturazione totale. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di ristrutturazione parziale, essendo la Città storica tutelata ai sensi della legge n. 171/1973 "Interventi per la salvaguardia di Venezia" e successive integrazioni e modifiche, il Piano non ammette operazioni di demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato.

#### Art. 4.1.2.4.1 Ristrutturazione parziale (rtp)

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti.
  2. In particolare, gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a modificare organismi edilizi o loro parti, che possono portare ad una distribuzione interna e/o a superfici esterne in parte diverse dalle precedenti, senza però ammettere demolizioni e ricostruzioni dell'intero fabbricato. Gli interventi sulle componenti strutturali possono comportare modifiche anche sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali.
3. Per gli edifici, gli interventi di ristrutturazione parziale possono comportare:
  - ripristino o sostituzione delle componenti costitutive (fondazioni, muri, solai, volte, scale, rampe, coperture, terrazze, ecc.), senza pregiudizi per la statica dell'edificio e senza modifica dell'inclinazione delle falde e della quota di imposta e di colmo delle coperture, ma con possibilità di cambiare la quota degli orizzontamenti interni;
  - eliminazione, modifica e inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.);
  - installazione di impianti idrocentralizzati e autonomi, di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) e di impianti igienico-sanitari;
  - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con modifica di forma, dimensioni e posizione;
  - realizzazione di nuove aperture;
  - modifica delle componenti di finitura e delle superfici esterne;
  - modifiche distributive interne, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti;
  - realizzazione di abbaini e lucernari e altane nelle falde di copertura, secondo interventi conformi a quanto riportato al successivo Art. 4.2.1.3 "Prescrizioni comuni agli interventi sulla Città storica" e, nel caso di edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali ed edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale", alle raccomandazioni di cui al Capo 4.1.3 "Guida agli interventi su edifici";
  - realizzazione di nuovi balconi, nei soli casi in cui si tratti di ripristino, da eseguire con le tecniche costruttive originarie, di una situazione documentata preesistente; qualora tale intervento riguardi edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali o edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale" esso dovrà riferirsi alle raccomandazioni di cui al Capo 4.1.3. "Guida agli interventi sugli edifici".

- il frazionamento e o fusione di unità immobiliari.
4. Per gli spazi aperti, gli interventi di ristrutturazione parziale possono comportare la parziale riorganizzazione di tutte le componenti costitutive. In particolare, la sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi superficiali.

#### Art. 4.1.2.4.2 Ristrutturazione totale (rtt)

1. Gli interventi di ristrutturazione totale si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti.
2. In particolare, gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a modificare e trasformare organismi edilizi o loro parti mediante un insieme di interventi l'esito dei quali è un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sulle componenti strutturali possono comportare modifiche anche sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali.

3. Per gli spazi aperti, gli interventi di ristrutturazione totale possono comportare la riorganizzazione di tutte le componenti costitutive. In la sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi superficiali.

#### Art. 4.1.2.5 Ampliamento (am)

1. Gli interventi di ampliamento consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio. Sono considerati ampliamenti gli interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio
2. L'ampliamento può comportare:
  - ampliamenti in altezza (sopralzi),
  - ampliamenti in aderenza.
3. Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio o del lotto e riferirsi alle caratteristiche degli edifici contermini.
4. Salvo specifiche prescrizioni l'incremento di volume previsto dagli interventi di ampliamento non potrà superare il 20% del volume esistente; tale percentuale potrà essere superata negli interventi di sopralzo connessi all'allineamento altimetrico di un fabbricato agli edifici confinanti.

#### Art. 4.1.2.6 Ristrutturazione urbanistica (ru)

1. La ristrutturazione urbanistica così come previsto dal DPR 06 giugno 2001 n.380 art.3 comma 1-2 consiste in un insieme sistematico di interventi ad esclusione della demolizione parziale o totale degli edifici esistenti) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente, agendo sulla trasformazione di tutte le componenti costitutive di edifici e spazi aperti, sempre fermo restando il rispetto delle norme specifiche di tutela.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
  - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
  - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
  - modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
  - modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;
  - modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

### Capo 4.1.3 Guida agli interventi sugli edifici

#### Art. 4.1.3.1 Oggetto e requisiti delle raccomandazioni sugli edifici

1. Gli interventi riguardano la conservazione degli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali (strutture verticali in mattoni, malte di calce, elementi architettonici e decorativi in pietra, orizzontamenti e strutture di copertura in legno) e gli edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale" ricadenti nei centri storici.

#### Art. 4.1.3.2 Principi metodologici degli interventi

I principi metodologici di seguito sinteticamente enunciati si riferiscono agli ambiti delle tecniche di intervento cui si fa riferimento nei successivi articoli riguardanti le componenti costitutive degli edifici.

##### Art. 4.1.3.2.1 Pulitura

Per pulitura, indipendentemente dal sistema prescelto, si intende ogni operazione di asportazione dalla superficie dei depositi incoerenti e coerenti, in particolar modo di quelli che possono favorire il deterioramento del materiale sottostante. La facilità o la difficoltà dell'asportazione e, di conseguenza, il ricorso a metodologie più o meno

aggressive, dipende strettamente, pertanto, da due fattori: il tipo di superficie e la natura del deposito. In definitiva prima di affrontare una pulitura è necessario riflettere sugli obiettivi che si prefigge l'intervento, sulle condizioni materiali delle superfici da pulire, sulle interazioni tra puliture e sostanze trattate.

I rifiuti (solidi e liquidi) derivanti dalla pulitura devono essere adeguatamente raccolti e smaltiti nel rispetto della tutela ambientale, in conformità a quanto previsto dalla specifica disciplina di settore con particolare riferimento ai corpi idrici.

#### Art. 4.1.3.2.2 Consolidamento

1. Per consolidamento delle strutture si intendono tutti gli interventi rivolti a conferire la necessaria resistenza alle opere strutturali, quando essa sia diminuita o sia insufficiente ad assicurare il comportamento statico delle parti senza rischio per le persone e le cose. Il consolidamento strutturale va eseguito con tecniche e materiali analoghi a quelli esistenti o con essi compatibili. In casi estremi e di dimostrata necessità, il consolidamento può avvalersi della sostituzione di parti ammalorate (ad esempio tiranti metallici, parti di capriate, travi lignee, ecc.) e/o della aggiunta di nuove parti costituite da materiali diversi da quelli esistenti (ad esempio fibre aramidiche, fibre di carbonio, protesi con resine armate per i legni, ecc.). Ogni progetto di consolidamento deve essere tecnicamente motivato, adeguatamente calcolato e progettato da un tecnico in possesso delle necessarie competenze.
2. Per consolidamento di materiali e superfici si intendono tutti gli interventi e i trattamenti rivolti a restituire resistenza, tenacia e compattezza agli strati superficiali dei materiali degradati (intonaci e materiali lapidei in genere, scialbature e coloriture, materiali lignei e, talvolta, metallici). Le tecniche e i materiali da preferire saranno analoghi a quelli esistenti, ma il consolidamento può avvalersi anche di prodotti e di procedimenti offerti dalle tecnologie attuali (come silicati, resine acriliche, resine epossidiche, poliesteri, ecc.). In ogni caso i materiali impiegati devono essere compatibili chimicamente e fisicamente con quelli del manufatto da consolidare ed escludere quelli incompatibili (in particolare le malte, le miscele e gli impasti a base cementizia).

#### Art. 4.1.3.2.3 Deumidificazione

Per deumidificazione si intendono tutti i rimedi tecnici che hanno lo scopo di difendere l'edificio dal degrado indotto dall'acqua e dall'umidità ambientale. Le tecniche da impiegare sono quelle che raggiungono lo scopo di allontanare, ridurre o eliminare l'umidità senza alterare le componenti costitutive degli edifici. In questo campo specifico, tuttavia, il problema conservativo si presenta in forme inedite, in quanto si tratta di adattare le risorse tecnologiche moderne a manufatti edilizi concepiti e realizzati con i vecchi sistemi costruttivi, per di più menomati dall'invecchiamento e dagli agenti aggressivi. In ogni caso è necessario intervenire con un progetto che preveda interventi globali di controllo dell'umidità, sia essa di risalita, di condensa o di infiltrazione e che, partendo da una seria analisi dello stato di fatto, individui esattamente il risultato al quale è realistico aspirare, scegliendo la tecnica o il complesso di tecniche più adatte per raggiungerlo.

#### Art. 4.1.3.2.4 Disinfestazione

Per disinfestazione si intendono tutti gli interventi rivolti alla eliminazione delle infestazioni macro e micro - vegetali, quasi sempre favorite dalla presenza di umidità, o alla rimozione dei depositi di rifiuti organici e simili. I sistemi di eliminazione si suddividono, rispetto ai mezzi impiegati, in disinfestazioni chimiche, fisiche e meccaniche. Tra tali disinfestazioni sono da impiegare quelli che raggiungono lo scopo del risanamento senza alterare le componenti costitutive degli edifici.

#### Art. 4.1.3.2.5 Integrazione

Per integrazione si intendono gli interventi mirati a ricostituire parti di materiale parzialmente perduto, per erosione, distacco, dilavamento e altre cause chimico fisiche o biologiche, come nelle lacune e nelle mancanze. Tali interventi vanno applicati e limitati ai casi come la caduta e la perdita di frammenti di intonaco, la scarnificazione delle malte di allettamento, la perdita di pigmenti nelle coloriture delle facciate, la caduta di frammenti nelle modanature di materiale lapideo e, in genere, nelle componenti edilizie che presentino limitate lacune o mancanze di materiale.

#### Art. 4.1.3.2.6 Sostituzione

Per sostituzione si intendono gli interventi rivolti ad eliminare parti ammalorate e non recuperabili, per rimpiazzarle con altre dotate di adeguata efficienza. La sostituzione è ammessa, di conseguenza, soltanto nei casi di accertata inutilizzabilità delle parti, e quando la loro inefficienza diventa condizione di rischio per l'edificio o per le sue componenti. Ciò comporta, tra l'altro, che la sostituzione debba essere intesa come una metodologia di intervento da non applicare alle componenti, quelle decorative in primo luogo, la cui efficienza può essere recuperata mediante integrazioni o consolidamenti. In ogni caso, la sostituzione deve essere eseguita con elementi di forma, materia e caratteristiche tecniche analoghe a quelle degli elementi sostituiti.

#### Art. 4.1.3.2.7 Smontaggio e rimontaggio

Per smontaggio e rimontaggio si intendono le operazioni, rispettivamente, di disaggregazione e di riaggregazione di una componente edilizia nelle sue parti costitutive elementari. Tali operazioni sono consentite per ristabilire o aumentare l'efficienza della suddetta componente edilizia, a condizione che si eseguano i rilievi, le misurazioni, le registrazioni e tutte le forme di cautela in grado di assicurare il recupero scrupoloso del numero e della posizione originaria degli elementi da smontare e/o da rimontare.

#### Art. 4.1.3.2.8 Protezione

Per protezione si intende ogni intervento e/o trattamento rivolto a difendere materiali e superfici dalle aggressioni dell'ambiente o da un rapido invecchiamento e deterioramento. Questi interventi sono limitati all'impiego di prodotti che sono assorbiti dai materiali oppure che determinano la formazione di film protettivi. Per questi interventi sono sempre preferibili prodotti e procedure tradizionali, compatibili con i materiali da proteggere, ma si possono impiegare anche materiali sintetici e di nuova concezione, purché la loro adozione non comporti dannose reazioni chimico fisiche, e non produca alterazioni, anche cromatiche, del substrato.

#### Art. 4.1.3.3 Componenti strutturali degli edifici

1. Accertamenti preventivi agli interventi.  
Un accurato sopralluogo preliminare va eseguito da un tecnico abilitato per individuare la presenza eventuale di fenomeni di dissesto statico relativo alle fondazioni, alle strutture verticali, orizzontali e alle coperture. Nel caso si verifichi tale eventualità, sarà necessario procedere ad accertamenti più approfonditi per definire le modalità, criteri e le tecniche di intervento più appropriate.
2. Criteri di intervento.  
Gli interventi su tutti i componenti strutturali degli edifici devono essere progettati ed eseguiti rispettando le caratteristiche architettoniche, statiche e costruttive originarie.
3. Tecniche.  
Saranno privilegiate le tecniche di intervento di tipo tradizionale non invasive e confacenti alle caratteristiche costruttive dei vari elementi architettonici e strutturali.
4. Materiali.  
Si utilizzeranno materiali della tradizione costruttiva locale con caratteristiche quanto più omogenee a quelle dei materiali già in uso.

#### Art. 4.1.3.4 Componenti sovrastrutturali degli edifici

##### Art. 4.1.3.4.1 Manti di copertura

1. Accertamenti preventivi agli interventi.  
Gli esami, i rilievi e gli accertamenti da eseguire hanno, in generale, le finalità di seguito indicate:

- controllare accuratamente lo stato conservativo del manto in tegole a canale di cotto (rotture, fessurazioni, mancanze, lacune, ecc);
- accertare il corretto posizionamento dei singoli elementi, controllando se vi siano spostamenti, scivolamenti, perdite di ancoraggio e simili;
- esaminare le condizioni lungo il confine con il manto di copertura degli edifici adiacenti, oltre che in corrispondenza di abbaini, lucernari, comignoli, ecc.;
- accertare l'eventuale presenza di vegetazione infestante, muschi, patine biologiche, ecc. sul manto di copertura.

## 2. Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la conservazione dei manti di copertura esistenti, soprattutto di quelli realizzati prevalentemente in tegole a canale di cotto disposti in filari concavi e convessi alternati (tegole maritate). Fatte salve specifiche disposizioni. l'aumento delle quote di gronda e di estradosso è consentito solo per l'inserimento di guaine impermeabili, emateriali termoisolanti.

Non è consentito lasciare a vista strati di guaina impermeabilizzante e di materiale coibente.

In caso di messa in opera di tetto ventilato che comporti la realizzazione di sfiati sul manto, si dovrà, in generale, evitare l'impiego di tubi e di manufatti di materiale plastico, ecc., che fuoriescano dal manto di copertura. In questo caso sono da preferire elementi aeratori costituiti da cuffie e sfiatatoi di argilla o di altro materiale compatibile con la tradizione costruttiva locale.

E' sempre ammessa la trasformabilità da copertura piana a copertura a falda, ove le condizioni statiche lo consentano, non è consentito l'aumento di volume conseguente alla modifica della copertura a meno che questa non sia ammissibile, per il fabbricato oggetto di intervento, ai sensi del piano stesso. (oss. 9, argomento 5)

## 3. Tecniche.

Le tecniche di intervento del manto di copertura devono privilegiare la massima conservazione degli elementi esistenti. Nel caso di rifacimento, devono essere impiegati gli elementi di recupero ancora validi, disponendoli nello strato sovrastante in maniera casuale e disponendo nello strato sottostante i coppi nuovi.

## 4. Materiali

In generale va privilegiato il riutilizzo dei coppi originali ancora in buone condizioni.

Nel caso di utilizzo di coppi di nuova fabbricazione, anche industriale, essi dovranno essere di colore, forma, dimensione il più possibile vicini a quelli da sostituire.

Il completo rifacimento è consentito solo nel caso si riscontrino materiali incongrui (lastre ondulate in fibro cemento, lamiera, ondulit, ecc.) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Non è consentito l'utilizzo di tegole che riproducano le forme della tradizione utilizzando materiale diverso come, ad esempio, cemento o impasti bituminosi (tegola "canadese"). Non è consentita, inoltre, la sostituzione del manto tradizionale in cotto con tegole che presentano la parte piana e quella curva riunite in un unico pezzo (tipo le olandesi o le portoghesi), o con tegole piane (tipo le marsigliesi).

E' consentita l'installazione di impianti di energie rinnovabili compatibilmente con il contesto architettonico e completamente integrati ( coppi e tegole fotovoltaici).

### Art. 4.1.3.4.2 Pavimenti

#### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Hanno lo scopo di:

- individuare il tipo di pavimentazione esistente, e indicare i criteri d'intervento, le tecniche costruttive e i materiali più idonei.

#### 2. Criteri di intervento.

Gli interventi devono mirare alla massima conservazione dei pavimenti interni di maggior pregio ancora esistenti, in quanto testimonianza di un sapere costruttivo locale da salvaguardare.:

### 3. Tecniche.

Le tecniche di intervento devono privilegiare quelle tradizionali, e in particolare interventi manutentivi

### 4. Materiali.

In caso di integrazione di pavimenti "alla veneziana", devono essere utilizzati impasti realizzati con la tecnica tradizionale, adoperando i medesimi materiali in opera; per la stuccatura devono essere privilegiati impasti compatibili, escludendo l'utilizzo di impasti cementizi

#### Art. 4.1.3.4.3 Rivestimenti di facciata

##### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Hanno lo scopo di: esaminare la tecnica costruttiva del rivestimento lapideo (lastre di pietra, bugne, ecc.), accertare l'eventuale presenza di fessurazioni e distacchi dei singoli elementi dal supporto in muratura e verificare lo stato di conservazione dei materiali (scagliature, efflorescenze, ecc.).

##### 2. Criteri di intervento.

Gli interventi devono mirare alla conservazione dei rivestimenti tradizionali di pietra degli edifici,

In casi particolari, considerate le condizioni di umidità ai piani terra che determinano condizioni di degrado particolarmente gravi, è ammessa la sostituzione parziale o integrale degli elementi esistenti con altri aventi le stesse caratteristiche morfologiche e materiche. In tali interventi devono pertanto essere utilizzati i medesimi materiali e lavorazioni superficiali degli elementi in opera.

Non è ammesso l'uso di dischi da taglio o strumenti abrasivi per pareggiare le superfici lapidee.

Non è ammessa la realizzazione di tinteggiature o intonacature dei rivestimenti presenti in facciata.

Non è ammessa la sovrapposizione di altro tipo di materiale (piastrelle, malta o boiaccia cementizia tipo "rugolone", ecc.), ai rivestimenti presenti in facciata o anche di lastre della medesima pietra (soluzione spesso utilizzata per 'nascondere' il degrado).

##### 3. Tecniche.

Per la lavorazione superficiale degli elementi, oltre agli strumenti a mano di tipo tradizionale quali la sabbia, la martellina o il picchierello, sono ammessi anche gli strumenti azionati da apparecchiature meccaniche;

Fra le tecniche di pulitura si raccomandano quelle meno aggressive;

Fra le tecniche di consolidamento strutturale e di integrazione si raccomandano quelle in grado di assicurare la massima conservazione degli elementi esistenti, tra cui le seguenti:

- smontaggio e rimontaggio di rivestimenti;
- integrazione di fratture e di piccole cavità con materiali in pasta;
- sigillatura dei materiali lapidei;
- stuccatura di elementi lapidei.

##### 4. Materiali.

Per ripristinare parti che risultano irrecuperabili o mancanti, si raccomanda l'impiego di materiali lapidei uguali o simili agli originali (pietra d'Istria e similari).

Il rifacimento con materiali diversi dai precedenti è consentito o addirittura consigliato solo in presenza di materiali incongrui (piastrelle di ceramica, cortine di laterizio, litotipi estranei alla tradizione locale, ecc.), messi in opera in tempi recenti.

Per stuccature di lesioni o piccole cavità, si raccomanda l'utilizzo di malte di calce aerea o idraulica, con esclusione di malte cementizie.

#### Art. 4.1.3.4.4 Murature non portanti

##### Art. 4.1.3.4.4.1 Tramezzi

##### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Hanno lo scopo di indicare la natura costruttiva dei tramezzi esistenti e di verificare lo stato generale di conservazione;

## 2. Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la conservazione dei tramezzi tradizionali ancora esistenti, costituiti da scorzoni lignei ; da incannucciato ("grisiole"), ecc. In tali casi sono da evitare gli allargamenti e/o gli spostamenti delle aperture esistenti. E da evitare anche l'esecuzione di tracce e canalette per il passaggio di tubi, fili e altre sedi per gli impianti tecnici, laddove si dovranno privilegiare sistemi alternativi meno invasivi (come ad esempio l'utilizzo di cavi minerali e canalette esterne entro cui far passare gli impianti). Per i modi di trattamento delle superfici a vista, il criterio da seguire è quello della conservazione anche degli strati di intonaco, ferma restando la possibilità di ricorrere a rasature e stuccature atte a regolarizzare le superfici stesse.

## 3. Tecniche.

A partire dai criteri di intervento sopra indicati, le operazioni sui tramezzi esistenti tradizionali possono essere le seguenti:

- Stuccature di fessure e di linee di distacco lungo il perimetro;
- Integrazione di parti mancanti con tecnica costruttiva analoga a quella esistente;
- Rasatura delle superfici esistenti, atte a spianare e pareggiare le irregolarità;
- Ricoloritura delle superfici a vista mediante pittura a calce o a tempera.

## 4. Materiali.

Per le stuccature, si raccomanda l'impiego di impasti a base di calce aerea o idraulica. Per le eventuali integrazioni, si raccomanda l'impiego di materiali analoghi a quelli delle parti esistenti.

Per le tinteggiature, si raccomanda l'impiego di prodotti a base di calce, tempera o altro materiale tradizionale.

### Art. 4.1.3.4.4.2 Tamponamenti.

#### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Le murature di tamponamento di porte, finestre e aperture in genere, realizzate per lo più per variazioni della distribuzione interna delle abitazioni oppure per motivi di ordine statico, costituiscono delle "aggiunte" alle murature tradizionali esistenti. Tali aggiunte, tuttavia, sono da considerarsi parte integrante degli edifici e vanno analizzate e trattate con le stesse modalità indicate per le murature in generale, per cui si rimanda agli articoli specifici.

Di seguito si indicano, invece, esclusivamente i criteri e i procedimenti da adottare nel caso si debbano realizzare nuovi tamponamenti, sia internamente alle unità abitative sia sui fronti esterni degli edifici.

Trattandosi di aggiunte di porzioni murarie, soprattutto se si opera ai piani alti degli edifici, bisogna in primo luogo esaminare le condizioni delle murature al fine di valutare la fattibilità dell'intervento.

#### 2. Criteri di intervento.

In generale la realizzazione di tamponamenti di porte e finestre sulle facciate degli edifici costruiti con tecniche tradizionali non è ammessa.

Nei casi in cui sia consentito realizzare dei tamponamenti è comunque opportuno che questi vengano eseguiti in modo tale che:

- a. sia sempre possibile riconoscere la forma, la dimensione e la posizione delle bucaure originarie (superficie arretrata rispetto al resto della muratura, intonacatura a velo che lascia intravedere la nuova tessitura in mattoni, eventuale coloritura di tono leggermente diverso rispetto al resto della parete, ecc.);
- b. sia assicurata la maggiore revocabilità possibile del tamponamento.

Non è ammesso in alcun caso il tamponamento parziale delle aperture sulle facciate sia principali sia secondarie (talvolta realizzato per l'aerazione /illuminazione di bagni, cucinotti, stanzini, ecc.).

#### 3. Tecniche.

Nei casi in cui sia ammesso il tamponamento delle aperture esistenti, questo deve essere eseguito con il minor livello di invasività nei confronti dei contorni delle aperture stesse. In particolare, esso dovrà essere realizzato a "tamponamento diretto", ossia arretrato rispetto alla superficie esterna, senza operare ammorsamenti e senza demolire l'intonaco e gli stipiti esistenti.

#### 4. Materiali.

Per la realizzazione della nuova muratura di tamponamento, dal primo piano in su, è opportuno utilizzare mattoni forati per non appesantire eccessivamente le strutture, mentre al piano terra possono essere utilizzati mattoni pieni.

Non sono ammessi elementi prefabbricati in conglomerato cementizio.

Per le malte di allettamento sono raccomandate malte di calce aerea o idraulica, escludendo le malte cementizie.

#### Art 4.1.3.4.5 Controsoffitti

##### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Hanno lo scopo di:

- esaminare in primo luogo la tecnica di esecuzione della controsoffittatura, al fine di predisporre nella maniera più appropriata la eventuale puntellatura e messa in sicurezza del manufatto;
- accertare se il controsoffitto abbia ancora sufficiente resistenza statica;
- accertare la presenza o meno di cedimenti, dissesti, distacchi, perdite più o meno estese di materiale;
- risalire, per quanto possibile, alla causa dell'eventuale degrado (infiltrazioni di acqua, traumi improvvisi, deformazioni degli elementi componenti).

##### 2. Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la massima conservazione dei controsoffitti tradizionali ancora esistenti, realizzati con arelle ("grisiolate") e successivamente intonacati.

La messa in opera di nuovi controsoffitti nei portici e nei sottoportici deve essere evitata in quanto, oltre a nascondere le travi del solaio, tradizionalmente lasciate a vista, ne abbassa notevolmente l'altezza. La controsoffittatura, tra l'altro, determina un microclima dannoso tra la nuova struttura e il solaio, che facilita l'attecchimento di microrganismi nocivi per il legno; essa costituisce in ogni caso una soluzione precaria, in quanto i materiali generalmente utilizzati (cartongesso, compensato, ecc.) sono destinati ad un rapido deperimento per le condizioni ambientali particolarmente aggressive dell'ambiente lagunare.

##### 3. Tecniche.

Per gli interventi sui controsoffitti tradizionali si raccomandano interventi di tipo manutentivo; in particolare si segnala la tecnica:

- Integrazione e consolidamento di controsoffitti.

##### 4. Materiali.

Per le stuccature, si raccomanda l'utilizzo di impasti a base di calce aerea o idraulica. Per le eventuali integrazioni, si raccomanda l'utilizzo di materiali analoghi a quelli delle parti esistenti.

Per le coloriture, si raccomanda l'utilizzo di prodotti a base di calce, tempera o altro materiale tradizionale.

E inoltre ammesso l'impiego dei materiali che si rendono necessari per il consolidamento quali viti, tiranti e così via.

#### Art. 4.1.3.4.6 Bucature di porte e finestre

##### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Gli esami e gli accertamenti da eseguire hanno, in generale, le finalità di seguito indicate:

- verificare la presenza di fessurazioni degli elementi strutturali in pietra (stipiti, architravi, davanzali, soglie);
- controllare lo stato di conservazione (scagliatura, efflorescenze, ecc.) delle superfici lapidee, soprattutto al piano terra in quanto particolarmente soggette a forme di degrado provocate dall'umidità.

##### 2. Criteri di intervento.

Gli interventi sulle bucaure di porte e finestre esistenti devono mirare alla massima conservazione di quelle conformi alla tradizione costruttiva storica, e realizzate a seconda dei casi:

- a. con tutti gli elementi strutturali in pietra d'Istria (architrave, soglia, davanzale, stipiti);
- b. con le spallette (o stipiti) in mattoni e gli altri elementi strutturali in pietra (architrave, soglia, davanzale blocchetti per il fissaggio dei serramenti esterni);
- c. con i contorni delimitati da fasce di intonaco tinteggiate con colore chiaro, laddove manchino gli elementi in pietra sopra indicati.



Tra le porte e le finestre da conservare rientrano anche quelle novecentesche realizzate in "pietra artificiale", in genere contraddistinte da elementi decorativi di vario tipo (motivi floreali, cornici, mensoline antropomorfe, curve in stile "gotico" e così via). Considerato l'aspetto qualificante per la facciata di tutti gli elementi sopra indicati, non sono ammessi impoverimenti o alterazioni delle loro caratteristiche tecnico-morfologiche.

In particolare si segnalano le seguenti disposizioni:

- in caso di ricoloritura della facciata il contorno delle bucatore, in assenza degli elementi in pietra, deve sempre essere delimitato dalle tradizionali fasce di colore chiaro, laddove tracce materiali o la memoria storica ne testimonino l'esistenza e, comunque, quando le finestre vicine, appartenenti al medesimo edificio, ne sostengano la presenza.
- la tinteggiatura o l'intonacatura degli elementi in pietra naturale e artificiale deve essere sempre evitata in quanto incompatibile con entrambi i supporti e destinata ad un rapido deterioramento. Non è ammesso, inoltre, l'allargamento ai piani terra delle bucatore di porte e di finestre al fine di realizzare garage magazzini, ecc., in quanto, oltre ad alterare la grammatica della facciata, gli interventi di questo tipo possono compromettere le condizioni statiche delle murature, come risulta evidente dalle lesioni presenti nella quasi totalità dei casi. La trasformazione delle bucatore esistenti non è ammessa in alcun caso per gli edifici di particolare interesse storico, architettonico, tipologico e documentario.

### 3. Tecniche.

Tra le tecniche di intervento sugli elementi di contorno delle bucatore si raccomandano quelle meno aggressive e comunque compatibili con i materiali lapidei naturali e artificiali.

Sono vietate tecniche di pulitura, quali le sabbature o trattamenti sbiancanti a base di acidi.

Per la lavorazione delle superfici, oltre agli strumenti a mano di tipo tradizionale quali la subbia, la martellina o il picchierello, sono ammessi anche gli strumenti azionati da apparecchiature meccaniche, in particolare la bocciarda pneumatica.

In alcuni casi è ammessa la rilavorazione degli elementi lapidei, purché eseguita con i medesimi strumenti delle lavorazioni originali.

Nel caso di aperture modificate in passati interventi (garage, magazzini, ecc.), attuate mediante l'inserimento di putrelle di ferro, devono essere utilizzate tutte le tecniche in grado di migliorare le condizioni di tali elementi. In particolare, dovranno essere utilizzati con cadenza periodica i trattamenti di risanamento del ferro (eliminazione della ruggine, trattamenti al minio, ricostruzione di copriferro, protezioni, ecc.), ad opera di maestranze specializzate.

Nel caso di presenza di profilati metallici, inoltre, sono ammessi interventi (da eseguirsi sotto il controllo di tecnici specializzati e con l'obbligo di osservanza di tutti i presidi necessari) di sostituzione di tali elementi con stipiti e architravi in pietra di sezione adeguata, fermo restando che questi facciano parte di una struttura a telaio, in modo da non gravare di carichi ulteriori la muratura di facciata e al contempo distribuire i carichi sul terreno su una superficie più ampia.

### 4. Materiali.

Per ripristinare parti deteriorate o mancanti, si raccomanda l'utilizzo di materiali lapidei uguali o simili agli originali, generalmente pietra d'Istria e pietra di Trani.

Per stuccature di lesioni o di piccole cavità, si raccomanda l'utilizzo di malte di calce, con esclusione di malte cementizie.

Nel caso di sostituzione dei profilati metallici con elementi in pietra dovranno essere utilizzati materiali adeguati al costruito storico quali la pietra d'Istria o altro materiale simile (come la pietra di Trani).

#### Art. 4.1.3.4.7 Abbaini e lucernari, altane

##### 1. Interventi sugli abbaini e i lucernari esistenti.

Trattandosi di manufatti compositi, comprendenti strutture murarie, componenti sovrastrutturali (manto di copertura, serramenti, infissi), elementi di finitura (intonaci e coloriture) e così via, i criteri e le procedure di intervento sugli abbaini esistenti si rifanno a quanto prescritto nei relativi specifici Articoli di cui al presente Capo.

Per quanto riguarda i criteri di intervento si raccomanda inoltre:

- la riproposizione delle dimensioni, delle forme, della collocazione e delle tecniche costruttive preesistenti, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità;
  - la coloritura con lo stesso colore della facciata.
- ##### 2. Realizzazione di nuovi abbaini e lucernari.

La realizzazione di nuovi abbaini e di lucernari non è ammessa nel caso di edifici di particolare interesse storico, architettonico, tipologico e documentario. Il posizionamento degli abbaini sul piano di copertura è consentito (per una

superficie massima di mq. 2,00 per falda e per unità immobiliare). potrà essere consentito purché realizzati con tipologie e materiali tradizionali congrui con la tipologia della copertura e dell'edificio, riproponendo le dimensioni, le forme e le tecniche costruttive tradizionali.

I nuovi abbaini sono destinati a rendere accessibile la copertura e o ad attribuire i requisiti minimi di aerazione ed illuminazione ai locali sottotetto legittimamente abitati, e praticati.

Gli abbaini non dovranno interferire negativamente con le strutture della copertura, e dovranno essere posizionati ad una distanza minima dalla linea di gronda pari a mt. 1.50.

Le murature degli abbaini dovranno essere dipinte dello stesso colore della facciata.

I lucernari non dovranno interferire con le strutture principali di copertura, e dovranno essere posizionati ad una distanza minima dalla linea di gronda pari a mt. 1.50. Le dimensioni dei lucernari dovranno comunque essere calcolate in funzione della struttura (interasse travicelli), e non dovranno essere superiori a due ordini della struttura secondaria originale.

Per quanto attiene ai lucernari giacenti sul piano di falda, non è ammesso l'uso di cupolini o di altre forme posizionate in evidente rilievo rispetto al filo esterno della copertura. Per le finestre degli abbaini e i lucernari dovranno essere categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

### 3. Tecniche.

Per la realizzazione degli abbaini dovranno essere utilizzate le tecniche tradizionali di costruzione di murature in mattoni intonacati e di realizzazione di strutture in legno e manti di copertura in coppi.

### 4. Materiali.

Negli interventi sugli abbaini esistenti e nella realizzazione di nuovi abbaini dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale per tutte le componenti costitutive e in particolare i seguenti:

- mattoni per le murature;
  - coppi di recupero e/o nuovi purché simili per colorazione e dimensione a quelli del manto di copertura esistente;
  - per quanto riguarda in particolare gli infissi, legno a vista o verniciato con colori tradizionali o ferro verniciato color bronzo o altro colore tradizionale.
5. Le altane fanno parte del panorama urbano dei centri storici e sono da considerarsi elementi caratteristici e tipici della tradizione costruttiva lagunare.
6. Realizzazione di nuove altane.

La realizzazione di nuove altane è ammessa secondo i criteri indicati nella nota prot.n. 9430 della soprintendenza per i BBAA del : 6/7/2007

#### Art 4.1.3.4.8 Serramenti esterni

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno i seguenti:

##### 1. Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la conservazione eventuale dei serramenti tradizionali realizzati in legno che presentino un buono stato di conservazione, quali porte, portoni, e oscuri, con la relativa ferramenta.

Deve essere mantenuta l'omogeneità cromatica dei serramenti esterni appartenenti alla medesima unità edilizia.

Devono essere adottate tinte opache o semilucide, dedotte dalle tracce originali o, in mancanza di queste con colori tradizionali.

Va in ogni caso perseguita la conservazione e la ripetizione del disegno, della lavorazione, della posizione (a filo interno o esterno), del materiale, del colore degli infissi esistenti, escludendo modelli estranei alla tradizione locale (ad esempio la suddivisione delle luci delle finestre come nel tipo all'inglese").

Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro- camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.

Le porte e i portoni possono differenziarsi, nella colorazione, dagli infissi dei piani superiori, ferma restando la fedeltà alla gamma cromatica tradizionale.

Deve essere evitato l'utilizzo di infissi di metallo (leghe leggere anodizzate o meno) o di materiale plastico (cloruro di polivinile e simili) vetri a specchio, l'uso esterno di "veneziane" in materiale plastico, metallico o ligneo, il montaggio a filo esterno della facciata nel caso di posa in opera di doppie finestre.

Non sono ammesse - bussole esterne-alle porte di entrata

## 2. Tecniche.

Tra le tecniche di intervento sono da privilegiare quelle in grado di assicurare il massimo recupero e conservazione degli elementi in gioco.

### Art. 4.1.3.4.9 Grate, inferriate e simili

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

#### 1. Criteri di intervento.

Gli interventi devono mirare alla massima conservazione e alla valorizzazione degli elementi di sicurezza tradizionali delle aperture quali grate di finestre, inferriate coeve al fabbricato o che presentino comunque caratteri tipici della tradizione costruttiva.

In linea generale è ammessa, previa attenta valutazione della tipologia e del motivo decorativo, la messa in opera di nuovi manufatti di ferro a protezione delle finestre, in particolare di quelle del piano terra.

#### 2. Tecniche.

Tra le tecniche di intervento sono da privilegiare quelle in grado di assicurare il massimo recupero e conservazione degli elementi in gioco.

#### 3. Materiali.

Per la saldatura di elementi rotti, si raccomanda l'utilizzo di ferro.

Per l'unione di parti scollegate, si raccomanda l'utilizzo di placche, fasce, anelli di ferro o ottone.

Si raccomanda inoltre l'utilizzo di vernici opache di protezione che evidenzino la colorazione naturale degli elementi in ferro o di vernici colorate, se preesistenti.

È sempre escluso l'uso di serrande a fascioni continui in lamiera, così come l'uso di chiusure retraibili in ferro o leghe leggere.

### Art. 4.1.3.4.10 Tettucci

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

#### 1. Criteri di intervento.

Gli interventi devono mirare alla conservazione di tutte le protezioni tradizionali delle bucatore di porte e finestre, in quanto rappresentano un elemento caratterizzante della facciata, e in particolare di quelle realizzate con:

- a. lastre a sbalzo in pietra d'Istria, coppi, mattoni intonacati o a vista; cornici realizzate con più ordini di mattoni;
- b. elementi lavorati in pietra d'Istria, in alcuni casi sorretti da mensole, nel caso di aperture di edifici di una certa importanza;
- c. cornici novecentesche in pietra artificiale;

Qualora interventi successivi abbiano introdotto componenti incongrue (tettoie in lega leggera, strutture in legno e tegole o ferro e vetro e così via), è opportuno provvedere alla loro eliminazione e sostituzione con elementi più consoni alla tradizione locale come quelli sopradescritti.

In caso di rifacimento, bisognerà rispettare le dimensioni e la tipologia degli elementi tradizionali sopradescritti.

#### 2. Materiali.

Per tutti gli interventi di ripristino si raccomanda l'utilizzo di lastre in pietra d'Istria o pietra di Trani, di coppi e mattoni (pieni), anche di recupero, di impasti in pietra artificiale simili a quelli in opera per gli elementi novecenteschi in pietra artificiale.

È escluso l'utilizzo di qualsiasi tipo di lamiera, ferro, eternit, ecc.

#### Art. 4.1.3.5 Componenti infrastrutturali degli edifici

##### 1. Criteri di intervento.

Ferme restando le vigenti norme tecniche (in particolare il raccordo alla fognatura), è opportuno che si osservino nel recupero e/o nella realizzazione dei sistemi di deflusso delle acque meteoriche (canali di gronda e pluviali), i criteri schematicamente esposti di seguito:

- massima conservazione degli elementi in pietra, cotto, rame o ghisa esistenti;
- ricollocazione delle parti terminali dei pluviali all'interno della muratura, se
- originariamente realizzati con tale modalità tecnica; per le nuove collocazioni, invece, i pluviali possono essere lasciati a vista e non inseriti a breccia nelle murature;
- corretto posizionamento di gronde e pluviali nel rispetto della partitura compositiva della facciata. A tal proposito devono essere seguiti i seguenti criteri:
  - a. posizionare i pluviali seguendo una linea verticale e disponendoli all'estremità della facciata; se possibile, deve essere previsto l'uso di un solo discendente per due facciate contigue;
  - b. evitare che i discendenti nascondono particolari architettonici o decorativi;
  - c. evitare che i discendenti, in presenza di cornici orizzontali aggettanti, ne alterino l'integrità; in questo caso, essi devono essere sagomati a gomito.

##### 2. Tecniche.

Per gli interventi si rimanda a tutte le tecniche compatibili con i materiali sopradescritti.

##### 3. Materiali.

Per le sostituzioni e/o integrazioni di canali di gronda e pluviali di tipo tradizionale (pietra, rame o ghisa), non più efficienti, devono essere utilizzati i medesimi materiali.

Il rifacimento con materiali diversi dai precedenti è consentito solo in presenza di materiali incongrui (lamiera). In particolare, deve essere evitato l'uso di: lamiera verniciata, materiale plastico, acciaio, lamiera zincata e non verniciata.

Si raccomanda inoltre l'utilizzo, nel caso di sostituzione o di nuova installazione, di gronde e discendenti di sezione circolare; è escluso l'utilizzo di sezioni differenti (quadrate o rettangolari). Per gli elementi di ancoraggio alle murature e alle gronde (cicogne, anelli, ecc.), è raccomandato l'utilizzo di rame o ferro brunito.

I sistemi di raccolta e gestione delle acque nere e meteoriche dovranno essere realizzati nel rispetto dei contenuti del PTA del Veneto.

#### Art 4.1.3.5.1 Impianti di smaltimento dei fumi

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1. Criteri di intervento.

Gli interventi sugli impianti esistenti devono seguire i criteri sinteticamente esposti di seguito:

- conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali di camini, canne fumarie e comignoli;
- riproposizione delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti;
- Nel caso di ricostruzione o di costruzione di un nuovo impianto fumario, è inoltre necessario tener conto che:
  - le variazioni di posizione e di dimensione sono ammesse se motivate da esigenze funzionali e nel rispetto della tutela ambientale;
  - nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento;
  - non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici.

##### 2. Tecniche.

- In caso di rifacimento di comignoli e canne fumarie, devono essere utilizzate le tecniche tradizionali relative alle costruzioni in laterizio intonacato o di murature in mattoni a faccia-vista qualora l'edificio presenti tale modalità costruttiva.
- In caso di nuovo inserimento di comignoli e canne fumarie per edifici ad uso residenziale, direzionale, e commerciale-artigianale devono essere utilizzate le tecniche tradizionali relative alle costruzioni in laterizio intonacato o di murature in mattoni a faccia-vista qualora l'edificio presenti tale modalità costruttiva con inserimento all'interno, se necessario, di canna fumaria in acciaio coibentata con coppelle isolanti secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

### 3. Materiali

In tutti gli interventi si raccomanda l'utilizzo di mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare, di mattoni di recupero per gli elementi da lasciare a faccia vista. Per il coronamento di comignoli e canne fumarie, si raccomanda l'utilizzo di coppi di recupero.

Il rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti, è consentito secondo quanto previsto dal punto 2.

#### Art. 4.1.3.5.2 Impianti tecnici (fognari, idrici, termici, elettrici e simili)

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1. Criteri e Tecniche d'intervento.

Per gli interventi di revisione/realizzazione degli impianti non è possibile segnalare delle tecniche specifiche; ci si limita perciò a ribadire il principio della minima invasività possibile.

##### 2. Materiali.

Negli interventi si prescrive l'utilizzo di tutti i materiali previsti dalle normative vigenti per tubazioni, canalizzazioni, ecc. In particolare, per la chiusura delle nicchie necessario all'alloggiamento di apparecchiature e contatori, non è consentito l'uso di sportelli in plastica o alluminio. È consentito l'uso di sportelli in ferro brunito e di telai in ferro, eventualmente da tinteggiare con i medesimi colori della facciata.

I sistemi di raccolta e gestione delle acque nere e meteoriche dovranno essere realizzati nel rispetto dei contenuti del PTA del Veneto.

#### Art 4.1.3.5.3 Impianti di sollevamento meccanico e spostamento di persone e cose

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1. Accertamenti preventivi agli interventi.

Nel caso sia ammesso installare sistemi di sollevamento, quali ascensori, montacarichi, servoscale e simili, i rilievi e gli accertamenti da eseguire hanno, in generale, le finalità di verificare le fondazioni nella zona in cui si intende installare il dispositivo, nonché le strutture murarie interessate.

##### 2. Criteri di intervento.

Nei casi in cui sia possibile e/o ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi, sarà obbligatorio individuare le soluzioni di minor impatto sugli elementi strutturali esistenti e sul terreno di fondazione, avendo cura, inoltre, che i nuovi impianti non producano alterazioni e danni alla morfologia distributiva e tecnico-costruttiva dell'edificio, oltre che ad apparati ornamentali interni eventualmente presenti.

##### 3. Tecniche e materiali

Non è possibile indicare in questo caso tecniche e materiali specifici. Ci si limita pertanto a raccomandare, in alternativa all'inserimento di ascensori, sistemi meno invasivi (ad esempio, i servoscala).

#### Art. 4.1.3.6 Elementi di finitura degli edifici

##### Art. 4.1.3.6.1 Intonaci

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1. Criteri di intervento.

Per gli interventi sugli intonaci tradizionali si raccomanda che vadano rigorosamente conservati tutti quelli che, in parte o nella totalità, siano riparabili o recuperabili. Possono essere rimossi solo quelli documentatamente irrecuperabili.

In particolare, gli interventi devono orientarsi verso la massima conservazione degli intonaci tradizionali ancora esistenti moderatamente degradati che siano recuperabili in parte o nella totalità e in particolare di quelli di pregio quali:

- a. intonaco di cocciopesto e finitura a marmorino;
- b. intonaco di cocciopesto e finitura a coccio macinato in polvere.

Si segnalano inoltre le seguenti disposizioni:

- non è ammessa l'evidenziazione in facciata degli elementi aventi valore prettamente strutturale quali: archi di scarico, conci angolari in pietra da taglio, conci inseriti nella muratura per l'aggancio delle travi dei solai, architravi in legno e così via;
- non è ammessa la stonacatura allo scopo di portare a faccia vista murature di mattoni storicamente intonacate;
- è ammessa l'eliminazione dell'intonaco solo su rivestimenti in materiale lapideo o su murature di mattoni che siano sin dall'origine a faccia vista;
- nel caso di murature non idonee a rimanere a faccia vista in quanto in origine intonacate (apparecchiatura muraria particolarmente irregolare, facciata con evidenti rimaneggiamenti, quali, ad esempio, porzioni di muratura realizzate con mattoni forati), è possibile reintonacare con intonaci idonei allo scopo. aventi, possibilmente, le stesse caratteristiche di quelli originali.

## 2. Tecniche.

Per gli interventi sugli intonaci esistenti (in particolare per quanto riguarda gli intonaci di pregio quali cocciopesto e finitura a marmorino, e cocciopesto e finitura a cotto macinato in polvere) è possibile utilizzare le seguenti tecniche:

- *Eliminazione vegetazione inferiore mediante trattamenti chimici;*
- *Pulitura mediante spray d'acqua;*
- *Pulitura con impacchi;*
- *Pulitura con impacchi di carbonato di ammonio;*
- *Micro iniezioni di miscele a bassa pressione;*
- *Riadesione di distacchi tramite iniezioni;*
- *Preparazione delle malte di calce nelle integrazioni;*
- *Macrostuccature o rappezzi eseguiti con malta.*

## 3. Materiali

Per l'esecuzione dei rappezzi devono essere utilizzate malte compatibili con quelle esistenti eseguite con tecniche analoghe a quelle in opera.

Per il ripristino degli intonaci è raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.

È consentito l'uso di materiali premiscelati purché rispondenti alle caratteristiche sopra descritte. Il ripristino è consentito solo in presenza di materiali incongrui (intonaci cementizi, al quarzo, ecc.) da sostituire con i materiali sopradescritti.

È consentito l'uso di intonaci da risanamento in presenza di umidità di risalita, per i soli piani terra. Non sono ammesse le malte cementizie in quanto incompatibili con la struttura muraria in cotto (scarsa porosità che non consente lo scambio di acqua dall'interno verso l'esterno, produzione a contatto con l'acqua di sali solubili nocivi, scarsa elasticità e elevato coefficiente di dilatazione termica, resistenza meccanica troppo elevata).

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

1. Criteri di intervento.

In generale, sono da adottare interventi che rispettino i residui di coloriture tradizionali a calce.

In mancanza di vecchie tracce di coloritura, devono essere impiegati i colori di base appartenenti alla gamma cromatica della tradizione lagunare realizzata con terre naturali (bianco, giallo, rosa, rosso mattone).

È opportuno che gli interventi di coloritura siano realizzati per l'intero corpo di fabbrica (fronti principali e laterali), mantenendo la differenziazione cromatica tra edifici contigui al fine di individuare ogni singola unità edilizia. È ammessa, in quanto storicamente diffusa nella Città storica, la differenziazione tra il fronte principale (generalmente realizzato con tinte chiare e fasce marcapiano), e i fronti laterali (in generale meno rifiniti e di colore più scuro). È ammessa l'eliminazione di tinte sintetiche (da eseguirsi con mezzi meccanici o chimici), ove ciò sia possibile senza rovinare l'intonaco sottostante, specialmente se si tratta di intonaci tradizionali e ben conservati. In questi casi il rifacimento delle coloriture deve avvalersi di tecniche tradizionali (a calce o ai silicati).

2. Tecniche.

Si segnalano in particolare le tecniche che hanno lo scopo di colmare le lacune di colore dei vecchi intonaci, per ricostituire la continuità cromatica e per ristabilire la funzione protettiva dello strato pittorico. In particolare si rimanda alle seguenti tecniche;

- *Integrazione cromatica mediante tinteggiatura.*

- *Applicazione di strato pittorico a velatura.*

Per la realizzazione di nuove coloriture si raccomanda l'utilizzo di tecniche tradizionali e comunque compatibili con i supporti di intonaco storici quali:

- a. coloritura a calce;
- b. coloritura ai silicati;
  - e) coloritura a tempera (per gli interni).

3. Materiali.

I materiali per le coloriture dovranno avere buona resistenza all'acqua piovana, coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza, mantenere a lungo consistenza, aderenza al supporto e colore.

È raccomandato l'uso di coloriture tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti (riconducibili alla gamma cromatica dell'edilizia lagunare). È ammesso l'uso di coloriture a base di silicati.

Non sono ammesse pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche ne vernici al quarzo plastico perché non permeabili al vapore.

Il trattamento protettivo dell'intera superficie, nel caso questo sia previsto, va effettuato con prodotti idonei, scelti secondo la natura del materiale e dei trattamenti già eseguiti su di esso.

Art. 4.1.3.6.3 Finitura di murature in mattoni a faccia vista

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

1. Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la conservazione del tipo di stilatura dei giunti presente (profonda, ribassata, a filo mattone, ecc.), evitando, nella eventuale risarcitura con malta, l'alterazione delle caratteristiche distintive dei giunti (ad esempio la trasformazione di una stilatura sotto filo in un stilatura debordante).

Gli interventi devono orientarsi verso la massima conservazione delle finiture tradizionali eventualmente esistenti.

Non è ammessa la tinteggiatura e la sabbatura delle superfici facciavista.

2. Tecniche.

Fra le tecniche di intervento si raccomandano quelle meno aggressive e comunque compatibili con le superfici in mattoni, tra le quali si segnalano:

- *Pulitura mediante spray d'acqua;*

- *Pulitura con impacchi;*
- *Disinfestazione dalle patine biologiche;*
- *Risarcitura giunti di malta.*

Nel caso di mattoni alveolizzati o mancanze si può procedere ad integrazioni di tipo puntuale; in tal caso si veda in particolare la tecnica:

- *Integrazione di mattoni con impasti.*

### 3. Materiali.

Per le stuccature, si raccomanda l'utilizzo di impasti a base di calce con i requisiti di resistenza simili a quelli del materiale originale, e con caratteristiche fisiche (tessitura, grana, colore, ecc.) simili o discordanti in relazione alle disposizioni di progetto.

Per il consolidamento mediante trattamento a velatura di colore, si raccomanda l'uso di soluzioni a base di acqua di calce (grassello e acqua), pigmenti naturali (terre naturali), resina acrilica, emulsione acquosa. Per la protezione, si raccomanda l'utilizzo di silani e delle cere microcristalline.

Per l'esecuzione di rappezzi o di rifacimenti si raccomanda l'utilizzo della tecnica cuci - scuci

#### Art. 4.1.3.6.4 Partiture di facciata

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1. Criteri di intervento.

Gli interventi devono mirare alla massima conservazione della partitura geometrica (per partitura geometrica si intende l'insieme costituito da fasce marcapiano, fasce di inquadramento verticale, specchiature sotto le finestre, cornici, ecc.), presente in facciata in quanto componente fortemente caratterizzante e qualificante dell'architettura lagunare. Il motivo più ricorrente nella Città storica è comunque costituito da una serie di fasce orizzontali che, in sequenza, scandisce la successione dei piani; tali fasce marcapiano possono essere posizionate in corrispondenza dei solai, dei davanzali e degli architravi delle finestre. Su una stessa facciata si possono riscontrare varie soluzioni (ad esempio in corrispondenza del davanzale e dell'architrave delle finestre, di tutti i solai, solo in corrispondenza del primo solaio e così via). I materiali variano a seconda dell'importanza dell'edificio, ma in generale:

- negli edifici dell'edilizia minore (tipologia a fronte stretto e medio), le fasce sono realizzate con intonaco in leggero rilievo dipinto in colore chiaro, oppure sono solo dipinte sulla traccia di due incisioni parallele sull'intonaco;
- negli edifici di maggiore importanza (tipologia a fronte largo), le fasce sono realizzate nella maggior parte dei casi con elementi in pietra d'Istria messe in opera in leggero rilievo rispetto al livello della superficie muraria.

In alcuni casi, oltre alle partizioni orizzontali, si riscontrano delle fasce di intonaco verticali che riquadrano lungo gli spigoli la facciata, anch'esse realizzate in leggero rilievo e pitturate con tonalità chiare.

Considerato l'aspetto qualificante per la facciata di tali componenti di finitura, non sono ammessi impoverimenti o alterazioni della partitura originaria, della quale devono essere sempre conservate ed evidenziate tutte le caratteristiche tecnico-morfologiche. In particolare deve essere posta attenzione al mantenimento dei seguenti elementi distintivi:

- collocazione originaria delle fasce;
- altezza originaria delle fasce;
- spessore originario in rilievo;
- d) materiale e colorazione originaria.

Nel caso di rifacimento dell'intonaco e della coloritura deve sempre essere riproposta la partitura così come desunta dalle tracce ancora rinvenibili *in situ*. Nel caso non si riscontrino tracce significative della partitura originaria, ma la sua presenza è documentata da documenti fotografici, iconografici o dalla memoria storica, questa può essere riproposta in base agli esempi della tradizione.

##### 2. Tecniche.



Le tecniche di intervento sono le medesime che si applicano agli intonaci e ai materiali lapidei in generale, per cui si fa riferimento alle tecniche indicate negli Articoli precedenti.

### 3. Materiali.

Per le integrazioni o i rifacimenti delle fasce realizzate in materiale lapideo sono ammessi solo materiali lapidei uguali o simili a quelli in opera (generalmente pietra d'Istria), escludendo quelli che non appartengono alla tradizione locale.

Per le integrazioni o i rifacimenti delle fasce realizzate con l'intonaco, devono essere realizzati impasti compatibili con quelli in opera.

#### Art 4.1.3.6.5 Cornicioni

A seguito dei rilievi ed accertamenti eseguiti si indicheranno:

##### 1.Criteri di intervento.

Gli interventi devono orientarsi verso la massima conservazione dei cornicioni presenti realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali, tra cui i più diffusi sono costituiti da:

- a. mattoni a vista disposti a dente di sega ( o risega) in orizzontale e verticale;
- b. fasce di mattoni in costa sporgente (generalmente tre fasce), a vista o intonacate;
- c. conglomerato cementizio con mensole decorate o rettangolari gettate in opera nel caso di edifici novecenteschi;
- d. elementi in materiale lapideo sorretti da mensole semplici o decorate.

Nel caso di ricostruzione totale o parziale per documentata irrecuperabilità, gli elementi devono essere ricostruiti secondo le tecniche costruttive originarie.

### 2. Tecniche.

Tra le tecniche di intervento sono da privilegiare quelle in grado di assicurare il massimo recupero e conservazione degli elementi in gioco. A seconda che si tratti di componenti in pietra o in laterizio, si rimanda alle tecniche di pulitura, consolidamento, integrazione e protezione di tali materiali già indicate negli Articoli precedenti.

### 3. Materiali.

In termini generali si raccomanda il massimo riutilizzo dei materiali ancora in buone condizioni.

Per le integrazioni dei cornicioni realizzati in materiale lapideo sono ammessi solo materiali lapidei uguali o simili a quelli in opera (generalmente pietra d'Istria), escludendo quelli che non appartengono alla tradizione locale.

Per le integrazioni dei cornicioni in laterizio a vista sono raccomandati mattoni di recupero in buone condizioni. Per le integrazioni dei cornicioni in laterizio intonacati sono ammessi mattoni nuovi, anche di produzione industriale.

In caso di intonacatura dei cornicioni, è raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali:calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, calce idraulica naturale, sabbia. Per l'integrazione delle parti mancanti nei cornicioni novecenteschi in pietra artificiale devono essere utilizzati impasti di composizione simile a quelli in opera.

#### Art 4.1.3.6.6 Elementi decorativi e targhe, iscrizioni, tabernacoli, simboli religiosi e simili

##### 1. Criteri e tecniche.

Negli edifici costruiti con tecniche tradizionali, gli elementi di cui a questo Articolo sono piuttosto limitati e costituiti per lo più da simboli e dipinti a sfondo religioso, lapidi o targhe commemorative che documentano l'evoluzione storica e religiosa dell'edificio. In virtù del loro carattere storico e documentale, tali elementi devono essere conservati integralmente e adeguatamente, secondo le procedure proprie del restauro. Per quanto riguarda le tecniche di intervento, nel caso siano realizzati con materiali lapidei (pietra d'Istria o marmo), si fa riferimento alle tecniche di pulitura, consolidamento, integrazione e protezione dei materiali lapidei già indicate negli articoli precedenti, raccomandando in particolar modo, tra queste, quelle ad azione più delicata.

Nel caso di dipinti, edicole votive con statue o altri elementi figurativi, tutelate dalle autorità competenti, non sono ammessi rifacimenti e sostituzioni di alcun tipo, se non quelli riconosciuti dalla teoria della integrazione delle lacune.

Per gli edifici novecenteschi con elementi decorativi realizzati in "pietra artificiale", e presenti con varie modalità sulle facciate (formelle decorative, motivi antropomorfi, modanature, cornici) valgono gli stessi criteri generali di conservazione, ma osservando metodologie di intervento adeguate alla particolare natura di questo materiale.

#### Art. 4.1.3.7 Componenti complementari degli edifici

Per le componenti complementari di seguito si forniscono unicamente indicazioni di massima relative ai materiali e ai criteri più adeguati per la loro collocazione.

##### Art. 4.1.3.7.1 Insegne

Le insegne esistenti di particolare valore storico-commerciale devono essere conservate con le tecniche più adeguate al materiale e alla tipologia dell'insegna stessa (legno dipinto, ferro lavorato, ecc.).

Nel caso in cui l'esercizio cambi destinazione commerciale, l'insegna deve essere mantenuta sotto il profilo formale e materico, inserendo sulla facciata, con soluzioni progettuali da definire caso per caso e comunque adeguate allo stato di cose, una insegna che indichi la nuova destinazione commerciale.

In alcuni casi, da valutare in maniera specifica, possono essere ammesse modifiche relative alla dicitura esistente sovrascrivendo alla dizione originale quella inerente la nuova attività, purché la scritta sia eseguita con le medesime caratteristiche (cromia, carattere, dimensione, ecc.). Nel caso di nuove insegne, devono essere evitate quelle posizionate sulla copertura, in facciata ad una quota superiore a quella della eventuale fascia marcapiano fra piano terra e primo piano, sui balconi, le installazioni a bandiera, fatta eccezione per quelle di alcuni esercizi pubblici (tabacchi, poste, farmacie ecc.) standardizzate per forma, materiale e colore su tutto il territorio nazionale. L'insegna deve essere preferibilmente collocata in facciata subito sopra il vano di apertura, senza coprire cornici o altri elementi architettonici. La larghezza non deve superare quella degli stipiti del vano dell'attività commerciale a cui si riferisce.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per i colori sia per la grafica), deve risultare quanto più possibile in armonia e in conformità con il carattere della facciata, in modo da stabilire un equilibrio cromatico e architettonico con la compagine dell'edificio. Da parte dell'Ufficio tecnico del Comune deve comunque essere valutata la compatibilità materica e formale delle nuove insegne con quelle eventualmente presenti nel contesto in cui è ubicata l'attività commerciale (calle, piazza, ecc.).

##### Art. 4.1.3.7.2 Numeri civici

I numeri civici devono essere possibilmente realizzati su tavolette di materiale lapideo della tradizione locale (tipo pietra d'Istria). Nel caso di cambiamenti di numerazione essi vanno riproposti con il medesimo materiale oppure con tavolette di porcellana bianca. Devono essere invece evitate piastrelle in materiale plastico.

In alternativa ai materiali sopra indicati, i numeri civici possono essere di rame o di bronzo e applicati sugli stipiti o sull'architrave, oppure essere dipinti come da usanza in tutta l'area veneta (ad esempio a Venezia). In questo caso i numeri devono essere indicati in rosso o in nero su sfondo bianco generalmente di forma tonda od ovale.

Il numero civico deve essere collocato di preferenza di fianco alla porta di ingresso (sulla destra, ad un'altezza variabile a seconda delle caratteristiche delle aperture).

Il proprietario (o i proprietari) dell'immobile, devono mantenere inalterata la posizione dei numeri civici in caso di rifacimento della facciata, in modo che ne risulti sempre immediata la individuazione. I cambiamenti di numerazione a causa di cancellazione di accessi alle abitazioni, o, al contrario, di ripristino di ingressi, devono essere sempre comunicati all'Amministrazione comunale.

##### Art. 4.1.3.7.3 Campanelli, citofoni, videocitofoni

L'oggettistica inerente la comunicazione privata (campanelli, citofoni, ecc.) non deve costituire elemento discordante nel contesto della facciata, e deve essere collocata di preferenza all'interno degli stipiti degli accessi alle abitazioni.

In alternativa a tale soluzione, le apparecchiature possono essere installate in facciata, preferibilmente sul lato destro del portone di ingresso, in posizione tale da non danneggiare e/o coprire la continuità di cornici, modanature, ecc. La pulsantiera, nel caso di più unità immobiliari all'interno di un'unica unità edilizia, è preferibile sia unica e contenente tutti i campanelli delle abitazioni che abbiano accesso dal portone interessato. Le apparecchiature devono essere disposte il più possibile a filo della muratura, con, eventualmente, piccole coperture leggermente aggettanti a protezione dei dispositivi elettrici. Le apparecchiature devono essere rivestite con materiale lapideo della tradizione locale (pietra d'Istria o pietra di Trani); in alternativa possono essere utilizzati materiali adeguati al costruito storico quali ottone o bronzo. Non sono ammessi apparecchi con finitura mista in materiale plastico, alluminio anodizzato, ecc.

#### Art. 4.1.3.7.4 Buche e cassette per lettere

Le buche per le lettere, se presenti sul prospetto che si affaccia sulla pubblica via, non devono costituire elemento discordante nel contesto della facciata. Le cassette per le lettere è preferibile siano collocate all'interno dei portoni di accesso alle abitazioni, lasciando esclusivamente a vista la fenditura per l'inserimento del materiale postale. • Laddove non sia possibile tale soluzione, potrà essere prevista, previa attenta valutazione, la messa in opera di buche per lettere sul fronte esterno a fianco del portone e nella medesima posizione del campanello (o citofono/videocitofono). In questo caso le cassette potranno essere aperte esclusivamente dall'interno dell'unità immobiliare e le feritoie delle buche dovranno essere realizzate con materiale lapideo della tradizione locale (pietra d'Istria o pietra di Trani).

Deve essere evitata la posa in opera di cassette per le lettere in rilievo sulla facciata, soprattutto se di materiali non adeguati quali l'alluminio anodizzato.

#### Art. 4.1.3.7.5 Targhe indicanti mestieri e professioni

Le targhe affisse allo scopo di segnalare arti, mestieri e professioni, non devono costituire fattore discordante nel contesto della facciata.

Tali elementi devono essere collocati in modo da non danneggiare eventuali elementi architettonici o decorativi, e la loro ubicazione deve essere coerente con le partiture decorative della facciata.

Generalmente le targhe vanno posizionate ai lati del portone di accesso, preferibilmente al di sopra della zona occupata dalla pulsantiera dei campanelli e dalla buca delle lettere.

Per la realizzazione delle targhe è consentito l'uso di pietra tradizionale locale (tipo pietra d'Istria), oppure di materiali adeguati ai centri storici quali ottone satinato, bronzo, rame, o supporto trasparente (plexiglass o vetro).

Le dimensioni, per quanto possibile, non devono superare i cm. 20x30.

#### Art. 4.1.3.7.6 Tende parasole

Il posizionamento delle tende e degli ombrelloni deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni riportate nel piano di arredo predisposto dall'Amministrazione Comunale.

### Capo 4.1.4 Guida agli interventi sugli spazi aperti

#### Art. 4.1.4.1 Oggetto e requisiti delle prescrizioni sugli spazi aperti

1. Le prescrizioni contenute negli articoli seguenti riguardano le componenti costitutive, così come definite al Capo 2.2.1 "Termini specifici" delle presenti Norme tecniche di attuazione, degli spazi aperti di uso non collettivo, di pertinenza delle unità edilizie di proprietà pubblica e privata. Gli articoli successivi forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) di tali componenti.
2. In tutti gli interventi sulla Città storica è prescritto il mantenimento e la cura degli spazi aperti di uso non collettivo di pertinenza delle unità edilizie.

3. Per specifiche tecniche non definite dalle presenti Norme tecniche di attuazione si rimanda al Regolamento Edilizio.

#### Alt 4.1.4.2 Orti e giardini

1. Per giardini si intendono gli spazi aperti di pertinenza delle unità edilizie sistemati con prati, alberature, siepi, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio a scopi di riposo e ricreativi. Per orti s'intendono gli spazi aperti adibiti alla coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali.
2. In termini generali, le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dello spazio aperto interessato, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
  - incongruo rispetto all'assetto presente dello spazio aperto, ovvero all'assetto di esso che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dello spazio aperto interessato.
3. Per quanto riguarda in particolare i giardini, la realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'1.00% della superficie dell'unità di spazio scoperto; tali capanni devono avere un ingombro massimo non superiore a mt. 2.00x2.00 ed un'altezza non superiore a mi. 2.00. 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. La realizzazione di elementi di servizio, quali servizi igienici e chioschi simili, ove ammessa, deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore al 3% 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 in alcun caso avere altezza superiore a mi. 2.70.
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.
5. Nelle tipologie di spazi aperti di cui al presente articolo, e in particolare in quelle indicate appartenenti alla categoria dei giardini, è prescritta la conservazione degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione, ed il restauro, 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 di parti strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, l'integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.
6. Nei 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. Eventuali pavimentazioni tradizionali esistenti in lastricato, acciottolato, mattonato, ecc. devono essere mantenute e ripristinate. In tutti gli altri casi per i percorsi e aree di sosta i materiali suggeriti sono: ghiaia, terra battuta, mattoni in cotto; non è comunque consentito l'impiego dell'asfalto, tutte le pavimentazioni devono essere posate su sabbia o stabilizzato. Percorsi e aree di sosta, inoltre, non devono riguardare più del 5% di ogni unità di spazio scoperto interessata.
7. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, 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. E' consentita la realizzazione di nuove aperture con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
8. Qualora i nuovi elementi di delimitazione perimetrali si affaccino su spazi pubblici e di uso collettivo, essi devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a mt. 2.20, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati, 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.

#### Art 4.1.4.3 Corti interne e cortili

1. Per corti interne e cortili si intendono gli spazi aperti di pertinenza interni alle unità edilizie e in prevalenza pavimentati.
2. Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dello spazio aperto interessato, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
  - incongruo rispetto all'assetto presente dello spazio aperto, ovvero all'assetto di esso che sia espressamente previsto e che si intenda costituire o ricostituire;
  - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dello spazio aperto interessato.
3. La pavimentazione esistente di corti interne e cortili, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario ovvero espressamente previsto, sostituita e/o completata con gli stessi materiali, ovvero con altri in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
4. Per la realizzazione di nuove pavimentazioni, nei casi in cui quelle esistenti non siano in materiali tradizionali, i materiali suggeriti sono: materiali lapidei o acciottolato, battuto di cemento, terra battuta stabilizzata con leganti.
5. Nelle tipologie di spazi aperti di cui al presente articolo, è prescritta la conservazione, e il restauro, 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 strutturali dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite e, per le parti figurative, l'integrazione delle lacune con le procedure proprie del restauro.
6. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, 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. E' consentita la realizzazione di nuove aperture con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
7. Qualora i nuovi elementi di delimitazione perimetrali si affaccino su spazi pubblici e di uso collettivo, essi devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a mt. 2.20, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati, 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.
8. Previa autorizzazione delle autorità competenti e coerentemente alle disposizioni contenute nelle presenti Norme tecniche di attuazione, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, può essere consentita la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie. Può inoltre essere consentita, in tutte le unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) ed arredi fissi amovibili al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto costituiscono pertinenze, purché differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.
9. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

#### Capo. 4.1.5 Documentazione

##### Art. 4.1.5.1 Criteri e contenuto degli elaborati integrativi

1. In aggiunta alla presentazione degli elaborati riferiti ai titoli abilitativi indicati all'Art 2.3.3.3 "Titoli Abilitativi" e ulteriormente precisati nel Regolamento Edilizio, gli interventi sono soggetti alla presentazione agli Uffici comunali competenti della documentazione integrativa specificata negli Articoli seguenti e nelle Appendici III "Unità edilizia" e IV "Analisi dello stato di fatto" allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. I contenuti delle appendici I, II, IV e V sono indicative e non prescrittive e vanno utilizzati a discrezione del progettista per la presentazione del progetto ; Tuttavia la veridicità degli elaborati e la non necessità di utilizzo di tutte le indicazioni riportate nei succitati allegati vanno asseverati dal progettista e sottoscritti dal proprietario e /o avente titolo.

#### Art. 4.1.5.2 Scheda dell'unità edilizia

1. La scheda dell'unità edilizia, di cui all'Appendice III "Unità edilizia" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione, deve essere compilata per gli edifici in ogni modo classificati e per tutte le categorie di intervento, secondo le disposizioni riportate in testa a detta Appendice, laddove in particolare la Sezione III della scheda stessa andrà compilata solo per le componenti costitutive dell'edificio specificamente interessate dall'intervento.
2. La scheda è predisposta in modo tale da registrare una serie di dati utili a identificare e classificare l'unità edilizia, oltre che ad annotare le caratteristiche costruttive, materiche e conservative delle sue componenti costitutive. Le descrizioni e le annotazioni da indicare sulla scheda sono deducibili da una analisi di tipo visivo e, eventualmente, da prove e controlli empirici *in situ*.

#### Art. 4.1.5.3 Elaborati di analisi dello stato di fatto

1. Gli elaborati di analisi dello stato di fatto, di cui all'Appendice IV "Analisi dello stato di fatto" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione, hanno lo scopo di descrivere in maniera puntuale alcuni aspetti delle componenti costitutive degli edifici interessati dall'intervento e, in particolare, i fenomeni di dissesto delle strutture e di degrado dei materiali.
2. In particolare, gli elaborati di analisi dei dissesti, di analisi del degrado, di analisi stratigrafica di cui a detta Appendice devono essere compilati a seconda della categoria di intervento, delle componenti costitutive interessate e della classificazione dell'edificio così come specificato negli articoli seguenti.

##### Art. 4.1.5.3.1 Elaborati di analisi dei dissesti

1. Gli elaborati di analisi dei dissesti delle strutture devono essere compilati per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale e totale riguardanti gli edifici in qualsiasi modo classificati.
2. Gli elaborati devono essere compilati per tutte le componenti strutturali specificamente interessate dall'intervento, qualora nella scheda dell'unità edilizia di cui al precedente Art. 4.1.5.2 venga segnalata la presenza di degrado strutturale.
3. L'analisi dello stato di dissesto del fabbricato va eseguita su rilievo architettonico o su fotopiano (rapporto non inferiore a 1:50), supportato da eventuali rilievi di dettaglio (rapporto 1:10, 1:20) e/o da schemi assonometrici. Questa tavola tematica ha lo scopo di rilevare manifestazioni di degrado strutturale quali lesioni murarie, inflessioni, rotazioni ecc. L'analisi deve essere condotta utilizzando il lessico adottato nella Sezione II dell'Appendice IV "Analisi dello stato di fatto" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.

##### Art. 4.1.5.3.2 Elaborati di analisi del degrado

1. Gli elaborati di analisi del degrado dei materiali devono essere compilati per gli interventi di restauro riguardanti sia gli edifici classificati come Unità edilizie storiche 1 (us1) sia, ma solo nei casi che verranno segnalati dagli Uffici comunali competenti, gli edifici vincolati dal Piano per la presenza di finiture esterne di particolare valore storico, di cui al successivo Titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica" e alle tavole "Modalità e categorie di intervento".
2. Gli elaborati devono essere compilati per le componenti costitutive specificamente interessate dagli interventi.
3. L'analisi dello stato di degrado dei materiali va eseguita su rilievo architettonico o su fotopiano (rapporto non inferiore a 1:50), supportato da eventuali rilievi e foto di dettaglio (rapporto 1:10, 1:20). Questa tavola tematica ha lo scopo di rilevare le diverse patologie di degrado che investono il manufatto, e di risalire, per quanto possibile, alle loro cause, in modo da programmare gli interventi operativi. Le diverse patologie devono essere indicate utilizzando il lessico definito dalle Raccomandazioni Normal, di cui alla Sezione I dell'Appendice IV "Analisi dello stato di fatto" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.

##### Art. 4.1.5.3.3 Elaborati di analisi stratigrafica

1. Gli elaborati di analisi stratigrafica devono essere compilati per gli interventi di restauro riguardanti gli edifici classificati come Unità edilizie storiche 1 (us1), sia, ma solo nei casi che verranno segnalati dagli Uffici comunali competenti, gli edifici vincolati dal Piano per la presenza di finiture esterne di particolare valore storico, di cui al successivo Titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica" e alle tavole "Modalità e categorie di intervento".

2. Gli elaborati devono essere compilati per le componenti di finitura esterne (sistema intonaci-coloriture), in casi che verranno segnalati dall'Ufficio tecnico del Comune.
3. L'analisi stratigrafica va eseguita su rilievo architettonico o su fotopiano (rapporto non inferiore a 1:50), e comprende una serie di indagini finalizzate alla lettura e alla interpretazione delle relazioni tra le diverse parti di un edificio. Essa costituisce uno strumento di grande importanza per la comprensione delle componenti originali del manufatto e per la ricostruzione delle vicende storico-costruttive. L'analisi deve essere condotta utilizzando il lessico adottato nella Sezione III dell'Appendice IV "Analisi dello stato di fatto" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.

## **Titolo 4.2\_Disciplina specifica per la città storica**

### Capo 4.2.1 Disposizioni generali

#### Art. 4.2.1.1 Parti componenti la Città storica

1. Il Piano suddivide la Città storica in quattro parti componenti, distinte sulla base di specifici caratteri spaziali e livelli di trasformabilità:
  - il Centro storico di Chioggia;
  - Il centro storico di Sottomarina;
  - I quartieri Tombola e San Francesco;
  - gli Insempiamenti antichi minori, corrispondenti ai nuclei storici di Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti, Brondolo e Ca'Bianca, così come sono previsti dal PRG vigente.

#### Art. 4.2.1.2 Regole generali per le destinazioni d'uso

1. Per ciascuna tipologia di unità edilizia e tessuto presente nella Città storica il Piano indica le destinazioni d'uso principali ammesse perché giudicate compatibili con il livello di trasformabilità definito, ed eventualmente le loro specifiche declinazioni nel caso in cui alcune di esse siano escluse.
2. Nel garantire la frammistione funzionale entro una medesima unità edilizia dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità.

#### Art. 4.2.1.3 Prescrizioni comuni agli interventi sul Centro Storico

1. Per ciascuna tipologia di unità edilizia e tessuto presente, nel Centro storico negli Articoli successivi il Piano indica le categorie di intervento ammesse, riferendosi alle disposizioni generali riportate nel Capo 4.1.2 "Categorie di intervento su edifici e spazi aperti" delle presenti Norme tecniche di attuazione. Tutte le categorie di intervento sono da applicarsi alle unità minime di intervento di seguito specificamente indicate per ogni parte della Città storica.
2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nel Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici" trasformazioni fisiche, consentite nei successivi Capi 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.4 si devono in ogni caso tenere in considerazione, la conservazione o il ripristino delle componenti costitutive esterne degli edifici, con particolare riguardo:
  - alle strutture di copertura, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), 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; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
  - ai serramenti, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; per quanto riguarda le unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali e le unità edilizie vincolate dal Piano per la presenza di particolari architettonici e finiture esterne di particolare valore storico individuate nelle tavole "Modalità e categorie di intervento", interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere delle autorità competenti;
3. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può essere effettuata la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
  - alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di fronti affacciatisi su un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea, tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata.
4. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:
- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
  - "altane", previo parere delle autorità competenti, in conformità alle indicazioni riportate nella circolare della Sovrintendenza per i BBAA; l'impianto non dovrà superare il colmo del tetto e l'ubicazione dovrà essere realizzata su una sola falda, in corrispondenza dell'abbaino di uscita; dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di m. 1.50 dai confini con proprietà private o da pareti cieche adiacenti; non sono generalmente ammesse alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici, salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti Norme tecniche di attuazione;
  - impianti tecnologici di servizio;
  - antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
  - impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; l'installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo tale da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
  - ascensori e montacarichi; nelle unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato rimasto pressoché inalterato nel tempo l'installazione dei predetti impianti non deve compromettere i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche; non sono generalmente ammesse alterazioni del profilo altimetrico delle coperture, salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti Norme tecniche di attuazione;
  - 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 - per le unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato rimasto pressoché inalterato nel tempo - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.
5. La realizzazione in ogni unità edilizia, eccettuate quelle per le quali sono consentiti o prescritti interventi di ristrutturazione parziale e totale e di ristrutturazione urbanistica, 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.
6. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentita ai sensi delle disposizioni di cui alle presenti Norme tecniche di attuazione, salvo che per le unità edilizie per le quali sono consentiti o prescritti interventi di ristrutturazione parziale e totale e di ristrutturazione urbanistica, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali. La realizzazione di nuove aperture non è ammessa in alcun caso per gli edifici di particolare interesse storico, architettonico, tipologico e documentario.
7. 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 consentirle ai sensi delle prescrizioni di cui alle presenti Norme tecniche di attuazione, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
  - salvaguardia della grammatica compositiva del fronte interessato.
8. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentita ai sensi delle prescrizioni di cui alle presenti Norme tecniche di attuazione, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative a superfici minime, qualora sia opportuno il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.
9. In tutte le unità edilizie sono consentiti, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso di cui ai successivi Capi 4.2.2,4.2.3,4.2.4,4.2.5, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura, salvo diverse disposizioni



contenute nelle presenti Norme tecniche di attuazione. Sempre salvo diverse disposizioni, 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 mq. 0.80 ognuno, e che non riguardino più del 6% della superficie della falda interessata;

- la realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde (nel primo caso per un'altezza non superiore a mi. 0.90 ed un fronte di al massimo ml. 2.00; nel secondo caso per un'altezza e un fronte non superiori a mi. 1.50), è ammessa compatibilmente con la partitura esistente della grossa orditura del tetto, essendo tale possibilità subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti. 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
  - sia assicurato, 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;
  - ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa del sottotetto, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, l'altezza media dei locali sottotetto stesso sia pari almeno a mi. 2.20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a mi. 1.50.
10. In tutte le unità edilizie è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a mi. 4.50 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:
- l'intervento differenzi, per le unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato rimasto pressoché inalterato nel tempo, la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
  - l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno mi. 2.20;
  - la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
  - la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
  - le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a ml. 0.75 salvo che nel recupero di scale esistenti

#### Capo 4.2.2 Disposizioni per il Centro storico di Chioggia

##### Art. 4.2.2.1 Caratteri e prestazioni

1. Si tratta della parte della Città storica connotata dal permanere di una morfologia dell'impianto urbano, di caratteri tipologici ed edilizi, di principi insediativi e di una struttura e configurazione degli spazi aperti la cui matrice storica appare ancora in prevalenza chiaramente leggibile.
2. L'intento di conservare questa peculiarità porta a privilegiare azioni tese ad incentivare e a sostenere la residenzialità, e ad incentivare la vocazione commerciale dell'intero centro storico.

##### Art. 4.2.2.2 Articolazione del Centro storico di Chioggia

Il Centro storico di Chioggia, si articola, sulla base dei livelli di permanenza e trasformazione di principi insediativi e caratteri tipologici ed edilizi, della distribuzione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento previsti, in quattro ambiti di intervento:

- Unità edilizie storiche 1 (us1);
- Unità edilizie storiche 2 (us2);
- Unità edilizie parzialmente trasformate (uptr);
- Unità edilizie trasformate (utr).

Tali ambiti sono perimetrati nelle tavole "Chioggia. Modalità e categorie di intervento". E' da considerarsi in maniera puramente indicativa la classificazione delle unità edilizie ad esclusione delle Unità edilizie storiche 1 (us1).

#### Art. 4.2.2.3 Unità minime di intervento (umi)

1. Gli interventi nel Centro storico di Chioggia sono attuati dagli aventi titolo, articolandosi nelle unità minime di intervento così come di seguito indicato; non è obbligatoria la costituzione di Comparto, che rimane invece obbligatorio per i casi previsti dal precedente Art. 2.3.3.2.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle opere esterne e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione riguardanti le parti esterne e/o l'intera unità edilizia minima di intervento è l'unità edilizia stessa.
3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione non riguardanti le parti esterne né l'intera unità edilizia, così come per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione tesi a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti secondo le disposizioni riportate nei successivi Art. 4.2.2.6 "Unità edilizie parzialmente trasformate (uptr)", 4.2.2.7 "Unità edilizie trasformate (utr)", l'unità minima di intervento è costituita dalle unità immobiliari direttamente interessate.

#### Art. 4.2.2.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali.
2. I tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro. Per quanto riguarda gli immobili individuati nelle tavole "Modalità e categorie di intervento" che sono inoltre vincolati dal Piano per la presenza di finiture esterne di particolare valore storico, gli interventi sugli elementi di finitura stessi devono obbligatoriamente riferirsi alle direttive contenute nel Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici" e nelle relative Appendici I "Materiali e modalità esecutive delle finiture esterne" e II "Tecniche di intervento" allegate alle presenti Norme tecniche di attuazione. Nel loro insieme, tali disposizioni acquistano il ruolo di raccomandazioni per gli interventi su tutti gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali e gli edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale".
3. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile compatibilmente con le sue caratteristiche storico-culturali.

#### Art. 4.2.2.5 Unità edilizie storiche 2 (us2)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato, vale a dire ai principi insediativi aventi un carattere di "prototipi storici" rimasto pressoché inalterato nel tempo, localizzati nelle parti del Centro storico di Chioggia. Per una descrizione degli impianti tipologici storicamente determinati da assumersi come riferimento si rimanda alla tavola "Chioggia. Unità edilizie storiche. Prototipi storici".
2. Per le unità edilizie storiche, i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti. È ammessa la realizzazione dei garage e parcheggi pertinenziali. È consentita la monetizzazione ove non sia possibile la realizzazione in loco. (emendamento sindacale con D.G.C. N.82/2015)  
Per quanto riguarda gli immobili individuati nelle tavole "Chioggia Modalità e categorie di intervento" che sono inoltre vincolati dal Piano per la presenza di finiture esterne di particolare valore storico, gli interventi sugli elementi di finitura stessi devono obbligatoriamente riferirsi alle prescrizioni contenute nel Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici".
3. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ai piani terra, Attività artigianali (A);
  - Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);
  - Magazzini, depositi coperti e scoperti (Am).
  - a tutti i piani, Residenze (R):  
Residenze urbane permanenti, turistiche e strutture ricettive.
  - a tutti i piani, Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):  
Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): sale espositive, biblioteche, archivi;

- Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ambulatori;  
 Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi); Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali;
- - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
  - ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato; botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie.
  - E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G), e di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (Pp). (emendamento sindacale con D.G.C. N.82/2015)
4. Sono consentite le trasformazioni dei locali adibiti a garage esistenti pertinenziali in altre destinazioni d'uso, previa la monetizzazione dello stesso;
  5. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso dovrà comunque escludere interventi di trasformazione che alterino gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'unità edilizia interessata.

#### Art. 4.2.2.6 Unità edilizie parzialmente trasformate (uptr)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato che, pur avendo subito nel corso del tempo trasformazioni per aggregazione o fusione di tipi preesistenti o per loro modifiche interne, appare ancora leggibile dal punto di vista sia dei caratteri tipologici, sia dei principi insediativi. Per una descrizione degli impianti tipologici storicamente determinati da assumersi come riferimento si rimanda alla tavola "Chioggia. Unità edilizie storiche. Prototipi storici".
2. Per le unità edilizie parzialmente trasformate, i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e cambio d'uso. Per quanto riguarda gli immobili individuati nelle tavole "Chioggia. Modalità e categorie di intervento" che sono inoltre vincolati dal Piano per la presenza di finiture esterne di particolare valore storico, gli interventi sugli elementi di finitura stessi devono obbligatoriamente riferirsi alle direttive contenute nel Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici".
3. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo, sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti, purché siano realizzate nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e che comunque la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari, per ciascuno, ad almeno mq. 35. Qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, garage e parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari è ammessa la monetizzazione parziale o totale.
4. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ai piani terra, Attività artigianali (A):  
 Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);  
 Magazzini, depositi coperti e scoperti (Am);
  - a tutti i piani, Residenze (R):  
 Residenze urbane permanenti, residenze turistiche, strutture ricettive, collegi, convitti, studentati.
  - a tutti i piani, Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):  
 Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza;  
 Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;  
 Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): musei, sale espositive, biblioteche, archivi;  
 Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ambulatori;  
 Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali; Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);  
 Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):

- ai tutti i piani, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, pubblici esercizi;
  - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.
5. E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G), e di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (Pp) e collettive. (emendamento sindacale con D.G.C. N.82/2015)

#### Art. 4.2.2.7 Unità edilizie trasformate (utr)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario e che non possono essere ricondotte a principi insediativi di carattere storico, nonché alle unità edilizie incompatibili con l'assetto morfologico del tessuto urbano.
2. Per le unità edilizie trasformate i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e cambio di destinazione d'uso.
3. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di ristrutturazione parziale, sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti, purché la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari, per ciascuno, ad almeno mq. 35 qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, garage e parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari è ammessa la monetizzazione parziale o totale.
4. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ai piani terra, Attività artigianali (A):
    - Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);
    - Magazzini, depositi coperti e scoperti (Am).
  - a tutti i piani, Residenze (R):
    - Residenze urbane permanenti, residenze turistiche, strutture ricettive, collegi, convitti, studentati, pensionati.
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):
    - a tutti i piani, Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
    - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
    - a tutti i piani, Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): musei, sale espositive, biblioteche, archivi, auditori, chiese, conventi, oratori, sale di spettacolo;
    - a tutti i piani, Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): cliniche, ambulatori, poliambulatori;
    - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università;
    - a tutti i piani, Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
  - ai piani terra, Servizi sportivi (Ss): palestre, campi coperti;
  - a tutti i piani, Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali; attrezzature militari;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
    - a tutti i piani, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
    - a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, pubblici esercizi;
    - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca. E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità-edilizie di uso individuale (G); e di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (Pp). (emendamento sindacale con D.G.C. N.82/2015)

### Capo 4.2.3 Disposizioni per il Centro Storico di Sottomarina

#### Art 4.2.3.1 Caratteri e prestazioni

1. Ciò che qui appare dotato di un più elevato livello di permanenza è la struttura morfologica del tessuto, connotato dalla presenza di strette calli in passato di proprietà di un'unica o di poche famiglie; al contrario, le unità edilizie appaiono caratterizzate da un grado elevato di trasformazione, che rende difficile (e di scarsa rilevanza) la promozione di azioni di tutela tese a una riconduzione a prototipi storici. I profondi mutamenti intervenuti nell'assetto sociale rendono inoltre la distanza spesso limitata tra spazi e abitazioni una condizione non sempre compatibile con l'emergere di una crescente domanda di comfort.
2. La presenza nel Centro Storico di Sottomarina di una richiesta di alloggi temporanei permette di ipotizzare il rafforzamento della funzione turistica.

#### Art. 4.2.3.2 Articolazione del Centro Storico di Sottomarina

Il Centro Storico di Sottomarina si articola, sulla base di principi insediativi e caratteristiche morfologiche del tessuto, della distribuzione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento previsti, in tre ambiti di intervento:

- Unità edilizie storiche (us 1);
  - Unità edilizie di testata degli isolati (uti);
  - Unità edilizie interne agli isolati (uui).
- Tali ambiti sono perimetrati nelle tavole "Sottomarina. Modalità e categorie di intervento";

#### Art. 4.2.3.3 Unità minime di intervento (umi)

1. Gli interventi sono attuati dai singoli proprietari aventi titolo.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle opere esterne, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione riguardanti le parti esterne e/o l'intera unità edilizia, l'unità minima di intervento è l'unità edilizia stessa; non è obbligatoria la costituzione di Comparto.
3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale non riguardanti le parti esterne né l'intera unità edilizia, così come per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione parziale tesi a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti secondo le disposizioni riportate nel successivo Art. 4.2.3.5 "Unità edilizie di testata degli isolati (uti)", l'unità minima di intervento è costituita dalle unità immobiliari direttamente interessate.

#### Art. 4.2.3.4 Unità edilizie storiche (us 1)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali.
2. I tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali e sugli edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale" si rinvia inoltre alle raccomandazioni contenute nel Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici".
3. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile compatibilmente con le sue caratteristiche storico-culturali.

#### Art. 4.2.3.5 Unità edilizie di testata degli isolati (uti)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario, la cui peculiarità deriva tuttavia dalla localizzazione di testate all'intorno di tessuti caratterizzati da principi insediativi di carattere storico.
2. Per le unità edilizie di testata degli isolati, i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione-parziale, cambio di destinazione d'uso.
3. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di ristrutturazione, sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti. Qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, garage e parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari è ammessa la monetizzazione.
4. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ai piani terra, Attività artigianali (A):  
Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);  
Magazzini, depositi coperti e scoperti anche non direttamente connessi alle attività artigianali (Am);
- a tutti i piani Attrezzature commerciali (Tc):  
negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- a tutti i piani, Residenze (R):  
Residenze urbano permanenti, residenze urbano temporaneo, collegi, convitti, studentati, pensionati;  
Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca
- ai piani terra e a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, pubblici esercizi;
- ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S);
- a tutti i piani, Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- a tutti i piani, Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; a tutti i piani, Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): musei, sale espositive, biblioteche, archivi, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, sale di spettacolo;
- a tutti i piani, Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): cliniche, ambulatori, poliambulatori;
- a tutti i piani, Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università; a tutti i piani, Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
- ai piani terra, Servizi sportivi (Ss): palestre, campi coperti;
- a tutti i piani, Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali; attrezzature militari;
- ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
- ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, residenze turistico - alberghiere, strutture ricettive extralberghiere di cui agli Artt. 23, 25 della L.R. 33/2005 e s.m.i., pubblici esercizi;
- a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.

È ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G); è ammessa altresì la realizzazione di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (PP).

#### Art 4.2.3.6 Unità edilizie interne agli isolati (uii)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario, la cui peculiarità deriva tuttavia dalla localizzazione interna a tessuti caratterizzati da principi insediativi di carattere storico. Queste unità sono localizzate nelle parti della Centro Storico di Sottomarina allineate sulle calli interne.
2. Per le unità edilizie interne agli isolati i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e, ampliamento.
3. Sono ammesse opere rivolte ad aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti, purché la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari, per ciascuno, ad almeno mq 28. Qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, garage e parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari è ammessa la monetizzazione.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento in altezza, i sopralzi potranno essere solo di un piano e nel rispetto delle distanze da Codice Civile; tale percentuale potrà essere superata negli interventi di sopralzo connessi all'allineamento altimetrico di un fabbricato agli edifici confinanti.

4. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a tutti piani terra , Attività artigianali (A):  
Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);  
Magazzini, depositi coperti e scoperti anche non direttamente connessi alle attività artigianali (Am);

- a tutti i piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Residenze (R): Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati; Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca;
  - ai piani terra e a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, pubblici esercizi;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S);
  - a tutti i piani, Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; a tutti i piani, Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): musei, sale espositive, biblioteche, archivi, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, sale di spettacolo;
  - a tutti i piani, Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): cliniche, ambulatori, poliambulatori;
  - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università; a tutti i piani, Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
  - ai piani terra, Servizi sportivi (Ss): palestre, campi coperti;
  - a tutti i piani, Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali; attrezzature militari;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
  - ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive extralberghiere di cui agli Artt. 23, 25 della L.R. 33/2005 e s.m.i., pubblici esercizi;
  - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.
- È ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G); è ammessa altresì la realizzazione di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (pp).

#### Capo 4.2.4 Disposizioni per i quartieri Tombola e San Francesco

##### Art 4.2.4.1 Caratteri e prestazioni

1. I quartieri Tombola e San Francesco sono prevalentemente costituiti da edilizia pubblica realizzata nel corso del Novecento.
2. Si può oggi ipotizzare un progetto d'insieme in grado di definire nuove relazioni nel sistema viario carrabile e pedonale in rapporto ad un sistema di spazi aperti verdi e di passeggiate che dalla laguna penetrino all'interno dell'edificato.

##### Art 4.2.4.2 Articolazione dei quartieri Tombola e San Francesco

I quartieri Tombola e San Francesco sono articolati sulla base di principi insediativi e loro livelli di trasformabilità, della distribuzione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento previsti, in tre ambiti di intervento:

- Unità edilizie storiche (us 1);
  - Tessuti con impianto unitario (tiu);
  - Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu).
- Tali ambiti sono perimetrati nelle tavole "Chioggia. Modalità e categorie di intervento".

##### Art 4.2.4.3 Unità minime di intervento (umi)

1. Gli interventi nei quartieri Tombola e San Francesco sono attuati dai singoli proprietari aventi titolo o mediante la costituzione di Comparto, articolandosi nelle unità minime di intervento così come di seguito indicato.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle opere esterne, gli interventi di restauro, risanamento conservativo riguardanti le parti esterne e/o l'intera unità edilizia, l'unità minima di intervento è l'unità edilizia stessa; non è obbligatoria la costituzione di Comparto.
3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo non riguardanti le parti esterne né l'intera unità edilizia, così come per gli interventi di risanamento conservativo tesi a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti secondo le disposizioni riportate nel successivo Art. 4.2.4.6 "Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)", l'unità minima di intervento è costituita dalle unità immobiliari direttamente interessate.

#### Art. 4.2.4.4 Unità edilizie storiche (us 1)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali e a quelle vincolate dal Piano per la presenza di particolari architettonici e di finiture esterne di pregio. I tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile compatibilmente con le sue caratteristiche storico-culturali.

#### Art. 4.2.4.5 Tessuti con impianto unitario (tiu)

1. Questo ambito di intervento si riferisce a porzioni di tessuto, ove è riconoscibile un disegno d'impianto unitario. Si tratta di addizioni al Centro storico di Chioggia, i cui caratteri peculiari e di struttura si rifanno ai principi messi a punto per i progetti di quartieri di edilizia pubblica tra gli anni Trenta e gli anni Cinquanta, e in particolare nell'ambito del Piano Ina - Casa; tali principi riguardano generalmente: la regolare disposizione degli edifici e loro riconoscibili tipologie di distribuzione interna; la presenza di tipi edilizi seriali; la gerarchizzazione del sistema dei tracciati stradali; un esplicito e strutturante rapporto tra edifici e spazi aperti; una riconoscibile localizzazione di edifici ed attrezzature per servizi all'interno del quartiere.
2. Per i tessuti con impianto unitario i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione parziale.
3. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo e la ristrutturazione parziale sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti purché le nuove unità abbiano caratteristiche di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975. E' consentita la monetizzazione per il recupero dello standard a parcheggio mancante.
4. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - a tutti i piani, Residenze (R):  
Residenze urbane permanenti;
  - a tutti i piani, Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):  
Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;  
Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ambulatori;  
Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, sedi di associazioni;  
Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
  - ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato; botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie. È ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (Pp); è ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G). (emendamento sindacale con D.G.C. N.82/2015)

#### Art. 4.2.4.6 Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)

1. Questo ambito di intervento si riferisce a porzioni di tessuto e a singole unità edilizie, ove non è riconoscibile un disegno d'impianto unitario. Si tratta di aggiunte in sé disomogenee che generalmente intrattengono con i tessuti prevalenti nella Città del moderno semplici rapporti di contiguità, regolati dall'orditura della maglia stradale.



2. Per i tessuti e i frammenti di tessuto senza impianto unitario i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione .
3. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti, purché la superficie abitabile dei nuovi alloggi sia pari almeno a mq. 35.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono obbligatoriamente soggetti a convenzione. In tali interventi è inoltre obbligatoria la realizzazione di garage o parcheggi pertinenziali di uso individuale in numero pari ad almeno un posto macchina (delle dimensioni minime di mt. 2.50 x 5.00 al netto degli spazi di manovra) per ogni unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle esistenti, e comunque di una superficie minima destinata a garage o parcheggi pertinenziali di uso individuale pari a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di volume lordo aggiuntivo rispetto al volume lordo esistente. Qualora sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, i suddetti garage e parcheggi pertinenziali di uso individuale, è ammessa la monetizzazione parziale o totale secondo l'importo di conversione preventivamente stabilito con atto generale dal Consiglio Comunale.
5. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ai piani terra, Attività artigianali (A):  
Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ap);  
Esercizi per il grosso artigianato non direttamente legato al punto vendita (Ag); Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alle attività artigianali (Am);
  - a tutti i piani, Residenze (R):  
Residenze urbane permanenti, collegi, convitti, studentati, pensionati;
  - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):
  - a tutti i piani, Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - a tutti i piani, Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): musei, sale espositive, biblioteche, archivi, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, sale di spettacolo;
  - a tutti i piani, Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): cliniche, ambulatori, poliambulatori;
  - a tutti i piani, Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università;
  - a tutti i piani, Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
  - a tutti i piani, Parcheggi coperti (Sp) (compresi usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici nei limiti del 15% della Sn di parcheggio per strutture ad un solo piano e del 10% della Sn di parcheggio per strutture multipiano fuori e entroterra; compreso un eventuale alloggio per il personale di custodia, nei limiti di 120 mq. di Sn);
  - ai piani terra, Servizi sportivi (Ss): palestre, campi coperti;
  - a tutti i piani, Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali;
  - - ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
  - ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato, medie strutture commerciali; mercati, artigianale di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - a tutti i piani, Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive extralberghiere di cui agli artt. 23, 25 della L.R. 33/2002 e s.m.i, pubblici esercizi;
  - a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca;
  - Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso collettivo e individuale pavimentati (P) e verdi (V):  
Spazi scoperti di uso collettivo: Calli e percorsi pedonali (Pc); Piazze e corti (Pz); Giardini (Vg);  
Spazi scoperti di uso individuale: Parcheggi pertinenziali delle unità edilizie (Pp); Corti interne e cortili (Pcc);  
Orti e giardini (Vo). È ammessa la realizzazione di garage pertinenziali di uso individuale (G).

#### Art. 4.2.5.1 Caratteri e prestazioni

Gli Insedimenti antichi minori si riferiscono alle unità edilizie storiche localizzate nelle località di Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti, Ca' Bianca e Brondolo, come indicati dal P.R.G. vigente. Si tratta di ambiti ridotti dal punto di vista dimensionale, generalmente corrispondenti a uno o più manufatti di edilizia minore, che oggi si danno come le tracce di una cultura e di una tradizione architettonica e costruttiva diffuse, di cui il Piano intende promuovere la conservazione e la valorizzazione.

#### Art. 4.2.5.2 Articolazione degli Insedimenti antichi minori

Gli Insedimenti antichi minori si articolano, sulla base dei livelli di permanenza di principi insediativi e caratteri tipologici ed edilizi, della distribuzione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento previsti, in due ambiti di intervento:

- Unità edilizie storiche 1 (us1);
- Unità edilizie storiche 2 (us2).

Tali ambiti sono perimetrali nelle tavole "Insedimenti antichi minori. Modalità e categorie di intervento".

#### Art. 4.2.5.3 Unità minime di intervento (umi)

1. Gli interventi negli Insedimenti antichi minori sono attuati dai singoli proprietari aventi titolo, articolandosi nelle unità minime di intervento così come di seguito indicato; in nessun caso è obbligatoria la costituzione di Comparto.
2. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardanti le parti esterne e/o l'intera unità edilizia l'unità minima di intervento è l'unità edilizia stessa.
3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo non riguardanti le parti esterne né l'intera unità edilizia, l'unità minima di intervento è costituita dalle unità immobiliari direttamente interessate. Nel caso in cui queste ultime appartengano a più proprietari o aventi titolo, il progetto attuativo deve contenere le opportune intese per la regolamentazione dei reciproci diritti e degli eventuali pesi o servitù. Non è obbligatoria la costituzione di Comparto.

#### Art. 4.2.5.4 Unità edilizie storiche 1 (us1)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali, I tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come previsto dal D.P.R. 06 giugno 2001 n.380
2. Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso ai piani terra e superiori compatibilmente alle caratteristiche storico-culturali dell'immobile.

#### Art. 4.2.5.5 Unità edilizie storiche 2 (us2)

1. Questo ambito di intervento si riferisce alle unità edilizie caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato, rimasto pressoché inalterato nel tempo.
2. Per le unità edilizie storiche, i tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per quanto riguarda in particolare gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse anche le opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti.
3. Nel caso di trasformazione di quelle già presenti, le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ai piani terra, Attività artigianali (A);
  - ai piani terra, attrezzature ricettive (Tr): pubblici esercizi;
  - non è ammessa le destinazioni alberghiere, residenziali turistiche alberghiere, strutture ricettive extralberghiere.
  - Laboratori ed esercizi per il piccolo artigianale non direttamente legato al punto vendita (Ap);
  - Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alle attività artigianali (Am);
  - a tutti i piani esclusi i piani terra, Residenze (R):  
Residenze urbane permanenti e turistiche;
  - a tutti i piani, Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S):

- Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Se): sale espositive, biblioteche, archivi;  
Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ambulatori;  
Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);  
Servizi tecnici e amministrativi (St): servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali;
- ai piani terra o a tutti i piani (come di seguito specificato), Attività terziarie (T):
- ai piani terra, Attrezzature commerciali (Tc): negozi, esercizi di vicinato; botteghe artigiane ed artistiche;
- a tutti i piani, Complessi direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e complessi turistici ricettivi. E' ammessa la realizzazione di garage pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (G) e di parcheggi pertinenziali delle unità edilizie di uso individuale (Pp).

## **Parte quinta Norme per la trasformazione per parti**

### Titolo 5.1\_Disciplinazione per il Progetto norma "San Francesco"

#### Capo 5.1.1 Disposizioni generali

##### Art 5.1.1.1 Identificazione e prestazioni

1. L'ambito denominato Città del moderno è individuato dal Piano come la componente della Città storica a maggior livello di trasformabilità. All'interno di tale ambito, l'area di San Francesco si configura come quella caratterizzata dal più elevato grado di incompiutezza, derivante dall'assenza di un disegno di impianto unitario,
2. La localizzazione in prossimità della gronda lagunare interna del Lusenzo e la contiguità a un gruppo di case popolari dal chiaro impianto morfologico e insediativo guidano gli obiettivi specifici, le forme e le modalità di intervento prefigurate per il Progetto norma "San Francesco" (Pn) di cui agli Articoli successivi. Tra gli intenti generali di detto Progetto norma vi sono in particolare la configurazione di un sistema continuo di spazi aperti di uso collettivo, preposto a connettere Campo Marconi alle rive sulla laguna, disegnando nuove connessioni tra gli insediamenti residenziali esistenti e di nuovo impianto, e tra questi e gli spazi aperti prospicienti il Museo civico situato nell'ex chiesa di San Francesco.

#### Capo 5.1.2 Disposizioni specifiche

##### Art. 5.1.2.1 Unità minime di intervento (umi)

Gli interventi relativi al Progetto norma "San Francesco" sono attuati articolandosi nell'unità minima di intervento (umi 26) perimetrata nelle tavole "Chioggia. Modalità e categorie di intervento" e nei diagrammi prescrittivi di cui al successivo Art. 5.1.2.3 "Progetto norma 'San Francesco'". Nel caso in cui detta unità minima di intervento interessi una o più unità edilizie appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e ad attuare gli interventi è obbligatoria la costituzione di Comparto.

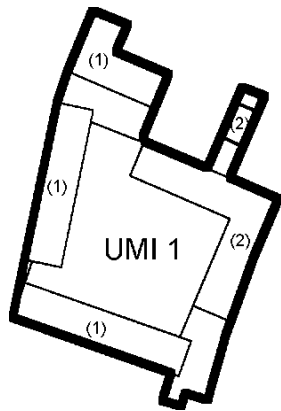
##### Art. 5.1.2.2 Modalità di intervento

1. Gli interventi relativi al Progetto norma "San Francesco" sono obbligatoriamente soggetti a convenzione, secondo le modalità e condizioni definite all'Art. 2.3.3.5 "Convenzione" e relativa Appendice V allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Tali interventi dovranno inoltre obbligatoriamente attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nelle tavole "Chioggia. Modalità e categorie di intervento" e a quanto specificato in dette tavole e nei diagrammi prescrittivi di cui al successivo Art. 5.1.2.3 "Progetto norma 'San Francesco'".

##### Art. 5.1.2.3 Progetto norma "San Francesco" (Pn1)

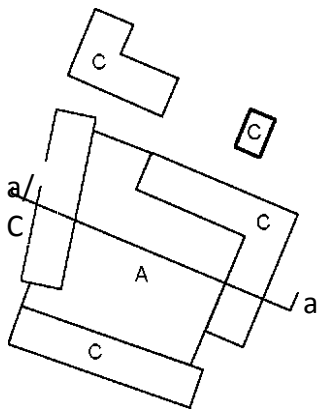
1. Obiettivo del Progetto norma è quello di mostrare il tipo di operazioni necessario alla creazione di un nuovo isolato, composto da residenze, attrezzature, servizi, attività terziarie e spazi scoperti di uso collettivo, garage pertinenziali.
2. Unità minime di intervento: umi 1.

3. Criteri di intervento: il Progetto norma prevede la completa sostituzione degli edifici che compongono l'isolato, proponendo il disegno di un nuovo tessuto costituito da residenze organizzate secondo il principio insediativo della casa in linea, adagiate su una piastra di garage seminterrati, e inframmezzate da un sistema continuo di spazi aperti e di giardini di uso collettivo. Sono inoltre previsti spazi dedicati al commercio prospicienti viale della Stazione.

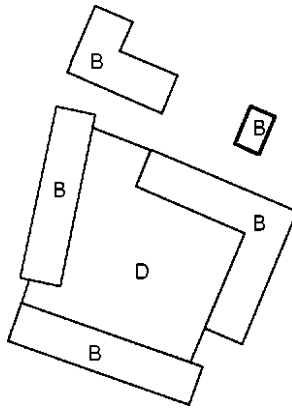


- A Garage (G)
- B Residenza (R)

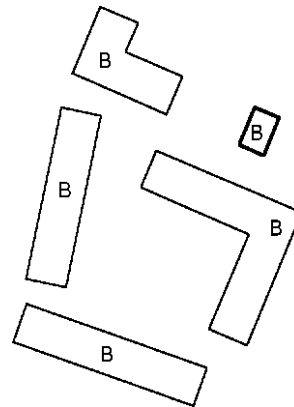
LIVELLO STRADALE



LIVELLO 1

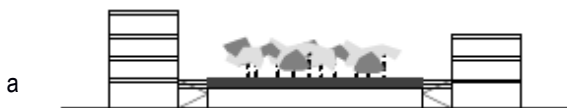


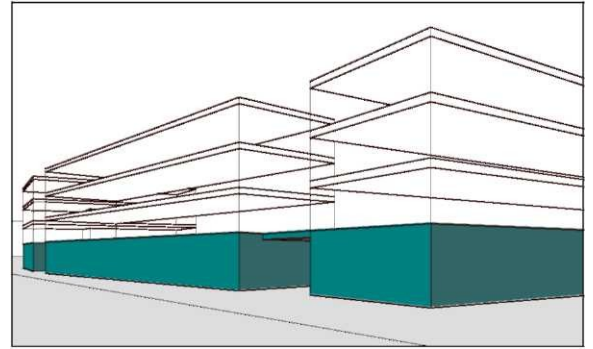
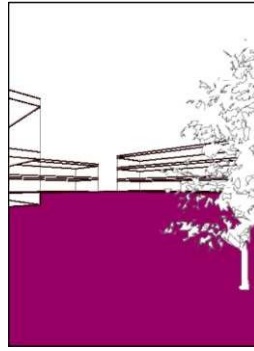
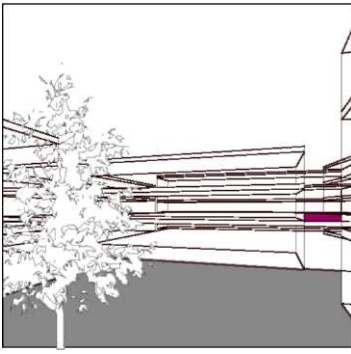
LIVELLO TIPO



- C Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata di uso collettivo (S), Attività terziarie (T)
- D Giardino pubblico (Vg)

St Compl. 4.675 mq			
	Sc	H max	Vol.
B+C	2202mq	(1) 15,00 ml (2) 11,50 ml	24015
A	1800mq		
D	1800mq		





## Parte sesta Norme finali e transitorie

### Art. 6.1.1 Realizzazioni in corso

1. Resta stabilito che dalla data di adozione del Piano è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le nuove prescrizioni fermo restando quanto di seguito indicato.
2. Per le unità edilizie oggetto di titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del nuovo Piano vale la normativa sulla cui base è stato rilasciato il titolo abilitativo; sono inoltre consentite varianti in corso d'opera che non modifichino l'impianto complessivo dell'intervento. In caso di scadenza dei titoli abilitativi valgono le norme del nuovo Piano.

### Art. 6.1.2 Attribuzione delle unità edilizie ad altra categoria di intervento

1. Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie di intervento, così come stabilite al Titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica" e perimetrate nelle tavole "Modalità e categorie di intervento", valgono finché da studi più puntuali e documentati forniti dai professionisti incaricati delle singole progettazioni nell'ambito del Piano Particolareggiato e valutazioni più ravvicinate non si pervenga a diverse attribuzioni. La nuova attribuzione deve essere basata sulla presentazione di una relazione storica accompagnata da documenti scritti, grafici e iconografici idonei ad accertare gli stati precedenti dell'unità edilizia, di una relazione illustrativa della situazione esistente corredata da documentazione fotografica riguardante l'assetto di insieme ed eventuali particolari qualificanti, di un rilievo completo dell'edificio e dello spazio aperto di pertinenza.
2. La nuova attribuzione deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto ed è resa definitiva da una deliberazione della Giunta Comunale

### Art. 6.1.3 Obbligo di effettuare interventi

1. In base a indagini e valutazioni sul degrado del tessuto edilizio in particolari aree della Città storica, il Comune può dichiarare di rilevante e preminente interesse pubblico gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie di cui al precedente Titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica", necessari ad evitare il deterioramento e a garantire la conservazione delle predette unità edilizie, nonché a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della Città storica. Tali interventi devono attenersi alle disposizioni contenute nel già citato Titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica".
2. Nei casi predetti, il Comune ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante provvedimenti amministrativi, con i quali stabilisce i termini entro cui devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro cui gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti, l'Amministrazione comunale può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

### Art. 6.1.4 Inammissibilità di deroghe

Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Piano non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.