



Ambito tematico: "Urbanistica"



SCALA: 1:500
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est
DATUM: ROMA 40
CARTOGRAFIA:

COORDINATE
N.O. E: 2.311.760 N: 5.034.950
S.E. E: 2.311.850 N: 5.034.840
DATA DI STAMPA: 10/05/2012

LEGENDA TEMATISMO: Database Cartografico

- Piste ciclabili
- Conduiture
- Area cimiteriale
- Viabilità mista secondaria
- BOSCO
- Aeroporto
- Area a servizio stradale
- Terre emerse
- Tralicci
- Toponomastica canali
- Toponimo stradale
- Comune
- Suddivisione subcomunale
- Punto quotato
- Elemento divisorio
- Numero civico
- Scolina canaletta irrigua
- Area di circolazione ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- Area di circolazione veicolare
- Area stradale
- Sede di trasporto su ferro
- Ponte,viadotto,cavalcavia
- Edificio
- Unità volumetrica
- Unità volumetrica manufatto
- Manufatto edilizio dotato di volumetria
- Manufatto edilizio non dotato di volumetria
- Spazio interno
- Galleria,sottopassaggio
- Muro di sostegno
- Opera portuale e di difesa delle coste
- Toponomastica stradale
- Superficie canale lagunare
- Toponimo canale
- Toponimo idrografico
- Superficie idrografica
- SUP_LAG

LEGENDA TEMATISMO: VPRG Città Antica

-  Anelli P.U.A.
 -  Nuovi sedimi
 -  Particelle staccate
 -  Topografia storica
 -  
 -  A
 -  A'
 -  A1
 -  A1'
 -  B
 -  B'
 -  B1
 -  B1'
 -  B2
 -  B2'
 -  C
 -  C'
 -  C1
 -  C1a
 -  D
 -  D'
 -  E
 -  E'
 -  E1
 -  E1a
 -  E1a1
 -  E1a1'
 -  E1a2
 -  E1a2'
 -  E1a3
 -  E1a3'
 -  E1a4
 -  E1a4'
 -  E1a5
 -  E1a5'
 -  E1a6
 -  E1a6'
 -  E1a7
 -  E1a7'
 -  E1a8
 -  E1a8'
 -  E1a9
 -  E1a9'
 -  E1a10
 -  E1a10'
 -  E1a11
 -  E1a11'
 -  E1a12
 -  E1a12'
 -  E1a13
 -  E1a13'
 -  E1a14
 -  E1a14'
 -  E1a15
 -  E1a15'
 -  E1a16
 -  E1a16'
 -  E1a17
 -  E1a17'
 -  E1a18
 -  E1a18'
 -  E1a19
 -  E1a19'
 -  E1a20
 -  E1a20'
 -  E1a21
 -  E1a21'
 -  E1a22
 -  E1a22'
 -  E1a23
 -  E1a23'
 -  E1a24
 -  E1a24'
 -  E1a25
 -  E1a25'
 -  E1a26
 -  E1a26'
 -  E1a27
 -  E1a27'
 -  E1a28
 -  E1a28'
 -  E1a29
 -  E1a29'
 -  E1a30
 -  E1a30'
 -  E1a31
 -  E1a31'
 -  E1a32
 -  E1a32'
 -  E1a33
 -  E1a33'
 -  E1a34
 -  E1a34'
 -  E1a35
 -  E1a35'
- 0 - Spazi scoperti non censiti
-  1 - Orti di impianto pre ad ottocentesco
 -  2 - f - Orti di impianto pre ad ottocentesco risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  3 - f - Orti di impianto pre ad ottocentesco autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  4 - Giardini di impianto pre ad ottocentesco non disegnati
 -  5 - f - Giardini di impianto pre ad ottocentesco non disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  6 - f - Giardini di impianto pre ad ottocentesco non disegnati autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  7 - d - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati
 -  8 - d - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati autonomi
 -  9 - d - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  10 - d - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  11 - d - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati con disegno originario
 -  12 - da - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati autonomi con disegno originario
 -  13 - da - Giardini di impianto pre ad ottocentesco disegnati con disegno originario risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  14 - Orti di impianto novecentesco
 -  15 - f - Orti di impianto novecentesco risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  16 - f - Orti di impianto novecentesco autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  17 - Giardini di impianto novecentesco non disegnati
 -  18 - Giardini di impianto novecentesco non disegnati autonomi
 -  19 - f - Giardini di impianto novecentesco non disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  20 - f - Giardini di impianto novecentesco non disegnati autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  21 - d - Giardini di impianto novecentesco disegnati
 -  22 - d - Giardini di impianto novecentesco disegnati autonomi
 -  23 - d - Giardini di impianto novecentesco disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  24 - d - Giardini di impianto novecentesco disegnati autonomi risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  25 - Corti o chiostri perimetrali ad unità edilizia
 -  26 - f - Corti o chiostri perimetrali ad unità edilizia risultanti da fusioni o frazionamenti
 -  27 - Impianti scoperti per la pratica sportiva
 -  28 - Spazi non censiti periferici ad unità edilizia
 -  29 - Spazi non censiti periferici autonomi
-  Alberi
 -  Strada 3
 -  Strada 1
 -  Strada 7-93
 -  Strada 7-43
 -  Strada 9-99
 - Strada 7-40
 - Strada 7-42

Variante al P.R.G. per la CITTA' ANTICA

Si avvisa che **Le Norme Tecniche di Attuazione e gli allegati riguardanti la Variante per il Centro Storico di Venezia (Città Antica), sono in attesa dell'aggiornamento in corso di elaborazione. La versione presente nel sito al momento non è aggiornata.**

[Articoli riguardanti la zona indicata](#)

Articolo Principale

[Articolo 5](#)

[Scheda 1_A](#)

Articoli Correlati

[Articolo 4](#)

[Articolo 13](#)

[Articolo 21](#)

[Articolo 22](#)

[Articolo 25](#)

[Articolo 26](#)

[Articolo 27](#)

[Articolo 28](#)

E' stata ADOTTATA la delibera di C.C. n. 131 del 28/11/2011 avente per oggetto: "Variante Normativa ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera L, della L.R.61/1985. Art. 25.3 delle NTA della VPRG per la Città Antica; Art. 28.3 delle NTA della VPRG per l'Isola del Lido; Art. 1.3.1 delle NTA della VPRG per l'Isola di Murano; Art. 33 delle NTA della VPRG per l'Isola di Pellestrina; Art. 10 delle NTA della VPRG per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello; Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio delle NTA della VPRG per la Città Antica - Scheda 28 - tipo nr."

Variante al P.R.G. per la CITTA' ANTICA

Si avvisa che Le Norme Tecniche di Attuazione e gli allegati riguardanti la Variante per il Centro Storico di Venezia (Città Antica), sono in attesa dell'aggiornamento in corso di elaborazione. La versione presente nel sito al momento non è aggiornata.

Articoli riguardanti la zona indicata**Articolo Principale**[Articolo 5](#)[Scheda 6 C](#)**Articoli Correlati**[Articolo 4](#)[Articolo 13](#)[Articolo 21](#)[Articolo 22](#)[Articolo 25](#)[Articolo 26](#)[Articolo 27](#)[Articolo 28](#)

nta
norme
tecniche
di attuazione

E' stata ADOTTATA la delibera di C.C. n. 131 del 28/11/2011 avente per oggetto: "Variante Normativa ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera L, della L.R.61/1985. Art. 25.3 delle NTA della VPRG per la Città Antica; Art. 28.3 delle NTA della VPRG per l'Isola del Lido; Art. 1.3.1 delle NTA della VPRG per l'Isola di Murano; Art. 33 delle NTA della VPRG per l'Isola di Pellestrina; Art. 10 delle NTA della VPRG per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello; Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio delle NTA della VPRG per la Città Antica - Scheda 28 - tipo nr."



Schede relative alle Unità Edilizie

Norme Tecniche di Attuazione

Scheda 1

**Unità edilizia di base residenziale
preottocentesca originaria a fronte
monocellulare (tipo A)**

Parte I - Descrizione

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

Tipo a fronte monocellulare caratterizzato da:

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

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato, del relativo numero dei piani e dell'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare in duplex od in triplex.

(2) Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) essendo per questi ultimi prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, e comunque nei casi di localizzazione nei sottoscala, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Localizzazione degli impianti igienico-sanitari:

- a) nei casi di edifici monucellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione ed alla forma della cellula, nel sottoscala, ovvero in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo;
- b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, in rapporto alla profondità dell'edificazione, nel sottoscala, ovvero, sempre nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.

(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo.

(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo, o frontale.

(6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, a una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule; la predetta possibilità è esclusa per i prospetti caratterizzati dalla presenza del camino centrale.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni.

(2) Al piano terra: **artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati** anche se non strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori, qualora sia già legittimamente in atto la separazione funzionale tra il piano terra ed i piani superiori. (1*)

(1*) Punto modificato d'ufficio conseguentemente all'approvazione della Variante per la Città Antica di Venezia , D.G.R. 9 novembre 1999, n. 3987 - B.U.R.V. 7-12-1999, N.106.



Schede relative alle Unità Edilizie

Norme Tecniche di Attuazione

Scheda 6

**Unità edilizia di base residenziale
preottocentesca originaria a fronte tricellulare
(tipo C)**

Parte I - Descrizione

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

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

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

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.
- (3) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.
- (4) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
- (5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.
- (7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del

numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; **abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative. (1*)**

(2) Al piano terra: **artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.**

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo. (3*)**

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia. (3*)



TITOLO II- Trasformazioni fisiche

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 4 - PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI.

4.1 - In ciascuna unità di spazio, gli interventi indicati nella seconda parte della rispettiva scheda dell'Appendice 1 come consentiti o prescritti (in quanto volti a realizzare trasformazioni fisiche coerenti con i caratteri propri della categoria, e talora necessari a conservare i suoi elementi costitutivi o connotativi) possono esser attuati senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

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

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

4.3.1 - ove si tratti di edifici:

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

e dei materiali ovvero da schemi o altro materiale documentario per le parti delle unità di spazio che non risultino di proprietà; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

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

4.3.2 - ove si tratti di spazi scoperti:

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

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

4.3.3 - In ogni caso:

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

b)- una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da:

b1- piante, nonché, ove si tratti di edifici, prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con il rilievo a semplice contorno di elementi preesistenti, o di loro tracce, anche individuati attraverso specifici sondaggi;

b2- documentazione storica, ove esistente, comprendente riproduzioni di antichi reperti cartografici, iconografici e d'ogni altro genere.

4.4 - Lo stato di alterazione, da accertare con riferimento ai caratteri costruttivi, distributivi e formali propri della categoria di appartenenza dell'unità di spazio (quali risultano descritti nella prima parte della scheda dell'Appendice 1) è definito in uno dei seguenti gradi:

4.4.1 - integro, se la situazione dell'unità di spazio o della parte di unità interessata dall'intervento corrisponde nella sostanza al modello descritto nella scheda, e gli scostamenti da tale modello sono correggibili mediante le operazioni proprie del restauro (definite nel secondo comma del precedente art. 3), specificate negli articoli 5 e segg. e nelle parte II della scheda dell'Appendice 1)

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

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

Se è possibile riconoscere l'appartenenza al modello indicato in una

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

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

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

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

4.5.2 - in caso di stato **trasformato in modo reversibile** -oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria- alternativamente:
a)- gli interventi di restauro indicati nel comma 2 della parte II della scheda, combinati con gli interventi di ripristino delle situazioni originarie, indicate come da "mantenere" o da "conservare" nella parte II della scheda, in modo da avvicinarsi il più possibile al modello descritto nella parte I della scheda;
b)- altri interventi volti a conservare o a modificare ulteriormente la situazione presente, purché il nuovo assetto non risulti incompatibile, o maggiormente incompatibile col recupero del modello originario.

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



TITOLO II- Trasformazioni fisiche

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 5

**UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI
PREOTTOCENTESCHE**

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

- a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
- a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
 - a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
 - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
 - a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
 - a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
- c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto

originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

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



PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE

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

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

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

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

13.4 - E' altresì prescritta in ogni caso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a)- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernari, di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la partitura esistente della grossa orditura del tetto, è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1, e nei termini ivi indicati con l'eccezione che sia dimostrato che la struttura del tetto non lo consente; l'intervento non deve determinare aumento di volume urbanistico, e in tal senso l'altezza utile interna derivata e la superficie determinata dalla proiezione dell'abbaino in pianta, non devono essere tali da rendere abitabile autonomamente lo spazio ricavato a seguito della realizzazione dell'abbaino;
- b)- sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- c)- ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50.

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

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

13.15 - Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico-sanitario, antincendio,

etc., su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia.



TITOLO III - Destinazioni d'uso

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 21

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

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

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

21.5 - Sono inoltre destinate esclusivamente ad abitazioni, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d'uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi, certificato di abitabilità o agibilità, risultanze catastali), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq., intendendosi la superficie misurata al netto di murature esterne, interne, specificando inoltre che la superficie delle scale interne e dell'ascensore è computabile una sola volta, e per una sola volta, logge, balconi, cantine ed altri accessori simili per il 25% della loro superficie. (2*)

21.6 - Per le singole preesistenti unità immobiliari, o le parte delle stesse, site ai piani terreni delle unità edilizie destinate ad abitazioni, che non siano componenti integranti, anche sotto il profilo funzionale, dell'unità edilizia e/o immobiliare cui appartengono, e per le quali siano definite ammissibili utilizzazioni diverse da quella abitativa, sono ammessi, comunque nell'ambito delle utilizzazioni definite compatibili, i mutamenti da qualsiasi utilizzazione in atto ad utilizzazioni per servizi di pertinenza agli alloggi, servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici aperti al pubblico, uffici privati, studi professionali, sedi espositive, strutture associative. (2*)

21.7 - Nelle unità edilizie ove almeno i 2/3 dell'unità edilizia interessata abbiano, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, un'unica utilizzazione, diversa da quella abitativa e definita compatibile, ovvero ove sia ammissibile il mutamento dell'utilizzazione di almeno i due terzi dell'unità edilizia interessata per adibirli ad un'unica utilizzazione non abitativa, può essere eccezionalmente concesso od autorizzato, su conforme parere della Commissione Scientifica e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, il mutamento dell'utilizzazione in atto delle restanti parti dell'unità edilizia, per adibirle alla medesima predetta utilizzazione, purché ricorrano i seguenti presupposti:

- a) l'utilizzazione prevista delle restanti parti dell'unità edilizia sia compatibile;
- b) i soggetti interessati si impegnino con il Comune, mediante

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

c) siano date dai soggetti interessati idonee garanzie reali o finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione. (2*)

21.8 - Non è considerata utilizzazione difforme dalla destinazione d'uso l'utilizzazione parziale delle singole unità immobiliari, destinate ad abitazioni, per artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone o le abitazioni, per artigianato di servizio, per studi professionali, qualora tale utilizzazione riguardi non più del 40% della superficie utile dell'unità immobiliare interessata. (2*)

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

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

21.9.3 - Le unità edilizie classificate "tipo Kna - Unità edilizia di base non residenziale a capannone a fronte acqueo" nelle tavole B1 aventi una utilizzazione "manifatture" sono destinate esclusivamente alle utilizzazioni d'uso previste all'art. 22.1 punti 6.1 (industrie); 6.2 (laboratori artigiani); 6.3 (impianti della cantieristica minore); 6.5 (impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni); 7.1 (esercizi commerciali all'ingrosso); 8.1 (esercizi commerciali); 8.4 (pubblici esercizi); 8.6 (magazzini); 10 (uffici direzionali); 11 (uffici per l'erogazione diretta di servizi); 12 (attrezzature per l'istruzione); 13 (attrezzature culturali); 14 (attrezzature associative); 15 (attrezzature ricreative). (7*)

21.10 - Qualora si accerti, attraverso la procedura dell'art. 4, che lo stato di alterazione delle unità edilizie sia di grado "trasformato in modo irreversibile", sono consentiti il mantenimento delle utilizzazioni d'uso in essere alla data di adozione delle presenti norme, anche se non comprese tra quelle compatibili nella parte III^a della rispettiva scheda tipologica di appartenenza, e interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria. (2*)

21.11 - Sono fatte salve le richieste di concessione, autorizzazione e le D.I.A. edilizie relative alle strutture ricettive extralberghiere di cui al punto 9.2.1 del successivo art. 22.1 presentate e non ancora definite alla data di adozione della presente Variante normativa al P.R.G. per la Città Antica (delibera di C.C. n. 84 del 16/17 giugno 2003) e tutte le autorizzazioni, dichiarazioni o comunicazioni amministrative-commerciali di inizio attività inerenti e conseguenti alle prime, anche se presentate agli uffici preposti dopo la data di adozione della presente Variante. (3*)

21.12 - Nelle unità edilizie specificatamente individuate nelle "Schede normative" allegate al presente articolo, i pubblici esercizi, le attività commerciali e artigianali sono normate dagli artt. 2,3,4,7,8,10 e 11 del "Regolamento per l'insediamento di attività commerciali, artigianali, e di pubblico esercizio a salvaguardia di particolari ambiti del Centro Storico di Venezia", approvato con D.C.C. n° 73 del 05.06.2003, allegato al presente titolo unitamente alle suddette "Schede normative". (4*)

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

"Regolamento per l'insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblico esercizio a salvaguardia di particolari ambiti del Centro Storico di Venezia". (5*)



TITOLO III - Destinazioni d'uso

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 22

DESTINAZIONI CONSIDERATE

22.1- Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione, ed in particolare di quelle di cui al presente Titolo, sono considerate, e definite nei seguenti termini, le seguenti utilizzazioni d'uso:

1. abitazioni (comprese le loro pertinenze: cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, darsene private e simili);

2. abitazioni collettive: si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; si articolano in:

2.1. conventi;

2.2. collegi;

2.3. convitti;

2.4. studentati;

2.5. ospizi;

2.6. ricoveri;

2.7. caserme;

2.8. sedi carcerarie;

2.9. istituti religiosi;

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

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

4.1. giardini di pertinenza di unità edilizie;

4.2. giardini autonomi;

5. allevamenti di pesci, molluschi e crostacei;

6. manifatture: s'intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); si articolano in:

6.1. industrie;

6.2. laboratori artigiani;

6.3. impianti della cantieristica minore (carpenteria navale in legno ed in genere costruzione di piccole imbarcazioni tipiche della tradizione locale);

6.4. impianti della cantieristica maggiore (costruzione, riparazione e manutenzione di navi o comunque di grandi imbarcazioni);

6.5. impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni; è compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le

imbarcazioni a motore;

6.6. impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma; sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;

7. insediamenti per il commercio all'ingrosso; s'intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi i combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; si articola in:

7.1. esercizi commerciali all'ingrosso;

7.2. mercati all'ingrosso, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

8. insediamenti per il commercio al minuto, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto; si articola in:

8.1. esercizi commerciali al minuto;

8.2. grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzate, comprensivi delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

8.3. distributori di carburanti per imbarcazioni a motore e veicoli a motore terrestri su gomma, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e le piccole attività di vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma;

8.4. pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; si articolano in: 8.4.1. **bar, caffè, gelaterie, birrerie;** 8.4.2. **osterie e bacari;** 8.4.3. **ristoranti e trattorie;** 8.4.4. **tavole calde, rosticcerie, pizzerie, fast-food;** 8.4.5. **mense** costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

8.5. commercio ambulante, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi pubblici mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

8.6. magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

8.7. depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

8.8. esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

9. attrezzature ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); si articolano in:

9.1. strutture alberghiere così come definite dall'art. 22 della L.R. n. 33/03 comprendenti le seguenti tipologie: **alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e residenze d'epoca; (3*)**

9.2. strutture ricettive extralberghiere, così come definite dall'art. 25 della L.R. N. 33/03, distinte in:

9.2.1 strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo

esclusivo, comprendenti le seguenti tipologie: **esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, residence**, costituite queste ultime da una o più unità immobiliari ciascuna di dimensioni non inferiori a 45 mq. di superficie utile abitabile, **case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità, centri di soggiorno studi; (3*)**

9.2.2 strutture ricettive extralberghiere adibite prevalentemente ad uso residenziale, comprendenti le seguenti tipologie: **attività ricettive a conduzione familiare bed&breakfast**, costituite da unità immobiliari di dimensioni non inferiori a 80 mq. di superficie utile abitabile, di cui non meno di 45 mq. di superficie utile abitabile da riservare esclusivamente ad abitazione, **unità ammobiliate ad uso turistico e residenziale d'epoca extralberghiere**, costituite da unità immobiliari di dimensioni non inferiori a 45 mq. di superficie utile abitabile. (3*)

Le seguenti strutture ricettive alberghiere: motel, residenze turistico-alberghiere, residenze d'epoca, e le seguenti strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo: residence, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità e centri soggiorno studi, sono consentiti purché occupino l'intera unità edilizia o siano funzionalmente collegate e complementari alle utilizzazioni già presenti nella stessa unità edilizia, con l'eccezione del piano terra che può essere in parte destinato ad altre utilizzazioni compatibili con la medesima unità edilizia. (3*)

Le strutture ricettive extralberghiere, di cui al precedente punto **9.2.2** sono consentite in tutte le unità edilizie ove è compatibile la destinazione d'uso abitazioni. (3*)

10. uffici direzionali, comprensivi delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; sono incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma sono escluse le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

11. uffici per l'erogazione diretta di servizi, comprensivi di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

11.1. uffici aperti al pubblico: le attività di diretta erogazione di servizi rivolte al grande pubblico; (1*)

11.2. uffici giudiziari;

11.3. uffici privati;

11.4. studi professionali;

12. attrezzature per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; si articolano in:

12.1. asili nido, scuole materne;

12.2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

12.3. scuole secondarie superiori; scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

12.4. università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

13. attrezzature culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attività complementare, di servizio e di supporto; si articolano in:

13.1. centri di ricerca, per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

13.2. musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonchè di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

13.3. sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

13.4. biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

13.5. archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

13.6. centri congressuali polivalenti;

14. attrezzature associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;

15. attrezzature ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; comprendono:

15.1. teatri;

15.2. cinematografi;

15.3. sale di ritrovo;

15.4. impianti per la pratica sportiva coperti e scoperti;

15.5. impianti per lo spettacolo sportivo;

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

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

17.1. ospedali, cliniche, case di cura;

17.2. ospedali diurni;

17.3. poliambulatori;

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

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

20. percorsi pedonali e ciclabili;

21. spazi percorribili acquei, aperti ai natanti di ogni tipo.

Comprendono:

21.1. percorsi acquei;

21.2. spazi d'ormeggio;

21.3. spazi d'ormeggio attrezzati, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

21.4. impianti portuali marittimi, comprensivi sia degli spazi d'ormeggio e di manovra dei grandi natanti marittimi che delle attrezzature per l'imbarco, lo sbarco e la sosta temporanea di passeggeri e di merci, nonché delle attrezzature direttamente complementari, di servizio e di supporto;

22. percorsi carrabili. Comprendono:

22.1. strade carrabili;

22.2. spazi di sosta e parcheggio, comprese le attrezzature di servizio e di supporto;

22.3. autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

23. percorsi ferroviari;

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

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

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

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

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



TITOLO V- Disposizioni finali e transitorie

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 25

**ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD
ALTRA CATEGORIA**

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

25.2 - La nuova attribuzione deve essere basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 24, e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei a accertare gli stati precedenti dell'edificio; deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto e della Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione del Consiglio Comunale, avendo presenti le finalità espresse nell'art. 1.

25.3 - La nuova attribuzione può riguardare esclusivamente unità edilizie appartenenti a famiglie tipologiche (unità edilizie di base residenziali - unità edilizie di base non residenziali - unità edilizie speciali - unità edilizie novecentesche) escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra.



TITOLO V- Disposizioni finali e transitorie

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 26

**ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO
NUOVAMENTE REALIZZATE AD UNA
CATEGORIA**

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



TITOLO V- Disposizioni finali e transitorie

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 27

OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI

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

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

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

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



TITOLO V- Disposizioni finali e transitorie

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 28

CESSIONE DI SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

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