

ORIGINALE

PIANO DI ZONA EX L. 167/62 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Allegato B
alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 26 luglio 2004, prot.

Modifiche ed integrazioni alle N.T.A. del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 28/10/2002, n. 184.

SOMMARIO

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° GENERALITÀ

- ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DI ZONA
- ART. 3 DEFINIZIONI

TITOLO II° DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I° CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

- ART. 4 ZONIZZAZIONE
- ART. 5 VIABILITÀ MECCANICA DI SUPERFICIE E PARCHEGGI
- ART. 6 ZONE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI QUARTIERE
- ART. 7 ZONE RESIDENZIALI
- ART. 8 TIPI E CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE
- ART. 9 CARATTERI SPECIFICI DELLA EDIFICAZIONE
- ART. 10 LOTTI RESIDENZIALI DI EDIFICI ESISTENTI
- ART. 11 ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE
- ART. 12 FASCE DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI ED ELETTRODOTTI

CAPO II° MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- ART. 13 ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI
- ART. 14 PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE
- ART. 15 VARIANTI

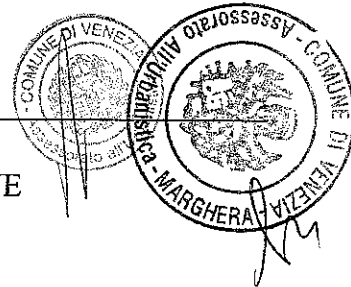
comune di venezia
assessorato all'urbanistica

La presente copia, composta di n. 17 fogli
è conforme all'originale depositato presso questo
Ufficio.



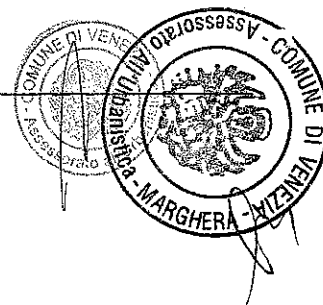
Venezia 19 AGO. 2004

IL VICE DIRETTORE
Arch. G.B. Rudalis



- ART. 16 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA CONVENZIONE
- ART. 17 LOTTI DI INTERVENTO
- ART. 18 TEMPI DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE



TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - GENERALITÀ

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi, di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio compreso nell'ambito del Piano di Zona per l'Edilizia Popolare ed Economica, del Comune di Venezia, così come individuata dal perimetro di Piano nelle tavole di progetto.

In caso di contrasto tra elaborati grafici e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati denominati "Tavole illustrative", contengono indirizzi per la redazione dei progetti delle opere previste dal Piano.

Le presenti norme, in quanto aventi valore particolare di strumento urbanistico attuativo, in caso di contrasto, prevalgono, nel rispetto della legislazione vigente, sulla normativa generale, sulle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente e sui Regolamenti comunali, e ne costituiscono deroga.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI ZONA

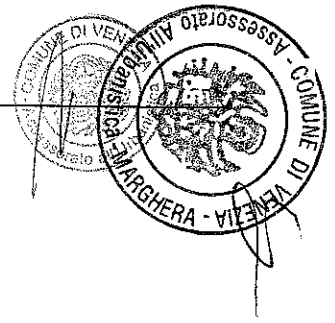
Sono elementi costitutivi del presente Piano di Zona gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

ELABORATI DI ANALISI - SERIE A

- TAV. A0..... 1 COROGRAFIA - INQUADRAMENTO DEI NUCLEI P.E.E.P.
SCALA 1:20000
- TAV. A1.1..... 2 NUCLEO 1 TESSERA SUD
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000
- TAV. A1.2..... 3 NUCLEO 2 CA' ALVERÀ
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000

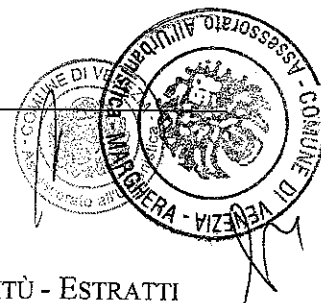


- TAV. A1.3a.... 4 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
ASSETTO NORMATIVO - ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI - P.R.G.
APPROVATO
SCALA 1:2000
- TAV. A1.3b.... 5 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
ASSETTO NORMATIVO - ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI - VARIANTE AL
P.R.G. ADOTTATA
SCALA 1:2000
- TAV. A1.3c.... 6 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
ASSETTO NORMATIVO - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11 L.R. 61/85 -
TRASPOSIZIONI DI ZONA
SCALA 1:2000
- TAV. A1.3d.... 7 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
ASSETTO NORMATIVO - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11 L.R. 61/85 -
ASSETTO DEFINITIVO
SCALA 1:2000
- TAV. A1.3e.... 8 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
STATO DI FATTO - RILIEVO - VINCOLI E SERVITÙ
SCALA 1:1000
- TAV. A1.4a.... 9 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
ASSETTO NORMATIVO - ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI - P.R.G.
APPROVATO
SCALA 1:2000
- TAV. A1.4b.. 10 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
ASSETTO NORMATIVO - ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI - VARIANTE AL
P.R.G. ADOTTATA
SCALA 1:2000
- TAV. A1.4c.. 11 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
ASSETTO NORMATIVO - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11 L.R. 61/85 -
TRASPOSIZIONI DI ZONA
SCALA 1:2000
- TAV. A1.4d.. 12 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
ASSETTO NORMATIVO - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11 L.R. 61/85 -
ASSETTO DEFINITIVO
SCALA 1:2000
- TAV. A1.4e.. 13 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
STATO DI FATTO - RILIEVO - VINCOLI E SERVITÙ
SCALA 1:1000
- TAV. A1.5.... 14 NUCLEO 5 CAVERGNAGO OVEST
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11



L.R. 61/85
SCALA 1:2000

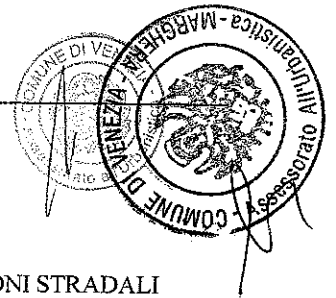
- TAV. A1.6.... 15 NUCLEO 6 TERRAGLIO OVEST
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000
- TAV. A1.7.... 16 NUCLEO 7 TERRAGLIO EST
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000
- TAV. A1.8.... 17 NUCLEO 8 ZELARINO
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11
L.R. 61/85
SCALA 1:2000
- TAV. A1.9.... 18 NUCLEO 9 TRIVIGNANO
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11
L.R. 61/85
SCALA 1:2000
- TAV. A1.10.. 19 NUCLEO 10 VIA GATTA
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000
- TAV. A1.11.. 20 NUCLEO 11 GAZZERA
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11
L.R. 61/85
SCALA 1:2000
- TAV. A1.12.. 21 NUCLEO 12 GAZZERA
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000
- TAV. A1.13.. 22 NUCLEO 13 CHIRIGNAGO
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11
L.R. 61/85
SCALA 1:2000
- TAV. A1.14.. 23 NUCLEO 14 CA' SABBIONI
ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
SCALA 1:2000



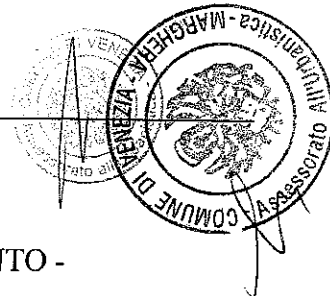
- TAV. A1.15.. 24 NUCLEO 15 CA' SABBIONI
 ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
 STRUMENTI URBANISTICI GENERALI
 SCALA 1:2000
- TAV. A1.16.. 25 NUCLEO 16 CA' BRENTELLE
 ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTI
 STRUMENTI URBANISTICI GENERALI - VARIANTE AL PERIMETRO EX ART. 11
 L.R. 61/85
 SCALA 1:2000
- TAV. A1.17.. 26 NUCLEO 17 SAN MATTIA - MURANO
 ASSETTO NORMATIVO - STATO DI FATTO - VINCOLI E SERVITÙ - ESTRATTO
 STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
 SCALA 1:2000 - 1:1000

ELABORATI DI PROGETTO - SERIE P

- TAV. P1.1..... 27 NUCLEO 1 TESSERA SUD
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.2..... 28 NUCLEO 2 CA' ALVERÀ
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.3a... 29 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE
 SCALA 1:2000 - 1:1000
- TAV. P1.3b... 30 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
 PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
 SCALA 1:1000
- TAV. P1.3c... 31 NUCLEO 3 BISSUOLA SUD
 PROGETTO - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.4a... 32 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE
 SCALA 1:2000 - 1:1000
- TAV. P1.4b... 33 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
 PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
 SCALA 1:1000
- TAV. P1.4c... 34 NUCLEO 4 BISSUOLA NORD
 PROGETTO - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:500 - 1:200



- TAV. P1.5..... 35 NUCLEO 5 CAVERGNAGO OVEST
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.6..... 36 NUCLEO 6 TERRAGLIO OVEST
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.7..... 37 NUCLEO 7 TERRAGLIO EST
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.8..... 38 NUCLEO 8 ZELARINO
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.9..... 39 NUCLEO 9 TRIVIGNANO
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.10... 40 NUCLEO 10 VIA GATTA
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.11... 41 NUCLEO 11 GAZZERA
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.12... 42 NUCLEO 12 GAZZERA
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.13... 43 NUCLEO 13 CHIRIGNAGO
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.14... 44 NUCLEO 14 CA' SABBIONI
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.15... 45 NUCLEO 15 CA' SABBIONI
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.16... 46 NUCLEO 16 CA' BRETELLE
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- TAV. P1.17... 47 NUCLEO 17 SAN MATTIA - MURANO
 PROGETTO - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE - PROFILI E SEZIONI STRADALI
 SCALA 1:2000 - 1:1000 - 1:500 - 1:200
- P2..... 48 ELENCHI E PLANIMETRIE CATASTALI



- P3..... 49 RELAZIONE ILLUSTRATIVA - DIMENSIONAMENTO -
PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- P4..... 50 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATI ILLUSTRATIVI - SERIE I

- TAV. II 51 TAVOLA ILLUSTRATIVA
PLANIMETRIA GENERALE BISSUOLA
SCALA 1:2000
- TAV. II 52 TAVOLA ILLUSTRATIVA
SCHEMI TIPOLOGICI - CASE A SCHIERA - CASE PATIO
SCALA 1:200

ART. 3 - DEFINIZIONI

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento, fatte salve deroghe o specificazioni espressamente previste dalle presenti norme, fanno riferimento al Regolamento Edilizio e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, V.P.R.G. approvata con D.G.R.V. del 23 febbraio 1998, n. 531. A tale dispositivo normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

TITOLO II° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I° - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

ART. 4 - ZONIZZAZIONE

Il Piano di Zona provvede a classificare le aree incluse nel perimetro dei singoli nuclei PEEP, in aree di uso pubblico ed in aree di uso privato.

Le aree di uso pubblico comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria, e sono classificate in:

- a) Zone per la viabilità, i parcheggi e le aree annesse;
- b) Zone per i servizi sociali e le attrezzature collettive di quartiere.



Le aree di uso privato comprendono tutte e sole le aree dove è ammessa l'edificazione secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano di Zona, e si suddividono in lotti di intervento.

I lotti identificati con la lettera "E" individuano le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ad uso privato sono:

1. La residenza:
 - 1.1. Alloggi (o abitazioni);
 - 1.2. Residenze collettive;
 - 1.3. Funzioni complementari alla residenza, in particolare le attività produttive non nocive e moleste, le attività direzionali, i servizi alle persone, le attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda i mq. 250.
2. Il terziario:
 - 2.1. Attività direzionali, quali il credito, le assicurazioni, le agenzie ed i servizi alle imprese, gli studi professionali, gli intermediari del commercio e la ricerca;
 - 2.2. Servizi alle persone, come il commercio al minuto, i pubblici esercizi, i servizi di riparazione e i servizi privati alla persona e all'abitazione.

ART. 5 - VIABILITÀ MECCANICA DI SUPERFICIE E PARCHEGGI

Il Piano di Zona provvede a classificare la viabilità in:

- a) viabilità urbana principale con funzioni di collegamento di quartiere e come dorsale infrastrutturale dei nuovi insediamenti PEEP;
- b) viabilità urbana secondaria, di completamento della rete stradale delle aree abitative e perimetrazione dei settori urbani;
- c) viabilità locale principale, con funzioni di distribuzione e penetrazione nelle aree residenziali;
- d) viabilità locale secondaria, per l'accesso ai singoli lotti edificabili;
- e) le corti residenziali, dove applicare i principi del modello olandese detto woonerf.

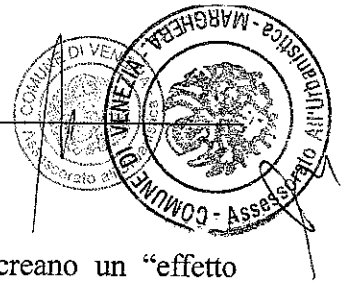
Le carreggiate delle strade saranno di norma conterminate da marciapiedi e/o aiuole alberate.

Nella realizzazione della viabilità urbana gli attraversamenti pedonali dovranno essere segnalati con cambiamenti di pavimentazione, al fine di indurre gli automobilisti a moderare la velocità.

I rondò previsti nelle diverse aste stradali stabiliranno la precedenza per gli autoveicoli che transitano nelle corsie degli stessi (rotatorie alla francese).

La progettazione esecutiva della viabilità di carattere locale e delle corti residenziali dovranno ispirarsi ai seguenti principi:

- la disposizione degli elementi di arredo, del verde e dei veicoli in sosta dovranno impedire un percorso rettilineo superiore a ml. 50;



- dovranno essere limitati o addirittura eliminati quegli elementi che creano un "effetto corridoio" (alti cordoli, segnaletica orizzontale, barriere, ecc.);
- le entrate e le uscite (porte) dovranno essere riconoscibili, attraverso il passaggio sopraelevato dei veicoli a livello del marciapiede, e con opportuni segnali stradali;
- dovrà essere creato un ambiente piacevole per i pedoni per mezzo dell'adozione di pavimentazioni differenziate, elementi di arredo urbano, alberi ed attrezzature per il gioco;
- i veicoli di pubblica utilità e di soccorso dovranno poter accedere e circolare senza problemi.

I parcheggi saranno sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile e dovranno essere alberati e con il tipo di alberature previste nelle tavole di Piano, ed integrati con le essenze della tabella allegata alle presenti norme, anche in deroga alle specifiche norme e regolamenti comunali in materia.

All'interno delle aree sistemate a parcheggi dovranno essere previsti spazi per la sosta dei cicli e spazi destinati ai posti auto per disabili.

Le planimetrie di progetto prevedono, con carattere indicativo, il numero dei sensi di marcia, i punti e tipi di accesso ai singoli lotti, da precisare e regolamentare sulla base dei progetti esecutivi, pareri e autorizzazioni degli uffici comunali ed enti competenti.

Le tavole della serie P del P.E.E.P. indicano la progettazione di massima delle sezioni tipo della viabilità e dei percorsi ciclopedonali. Qualora, in fase di progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, vengano introdotte modifiche alla gerarchia delle strade e alle fasce di rispetto (in diminuzione), le indicazioni stesse potranno essere modificate con variante approvata ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71. In tutti gli altri casi tali indicazioni potranno essere integrate o modificate senza che ciò costituisca variante.

Qualora il Comune lo ritenga opportuno, potrà essere consentita, anche se non espressamente indicato nelle tavole di progetto, ed anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze, l'installazione di edicole, chioschi e servizi (cabine di trasformazione, centraline di controllo o simili). I volumi e le superfici coperte relative eccedono i limiti di cui alle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Le aree adibite a parcheggi, concorrono alla determinazione delle superfici a standard urbanistici di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

ART. 6 - ZONE PER I SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI QUARTIERE

A. Spazi pedonali lastricati - piste ciclabili - parco, gioco e sport.

Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato, prato cespugliato e con vegetazione arborea individuata nelle tavole di progetto, e possono essere integrate con le essenze arboree presenti nell'allegato alle presenti norme, anche in deroga alle specifiche norme e regolamenti comunali in materia. Tutte le piante che saranno messe a dimora dovranno essere del tipo denominato "pronto effetto". Nell'ambito di progetti esecutivi, le



aree saranno attrezzate con spazi per il gioco, lo sport e quegli elementi di arredo quali panchine, fontane, cestini per la raccolta dei rifiuti, punti telefono e quant'altro costituisca completamente per l'arredo urbano degli spazi pubblici e pedonali. I percorsi pedonali e le piazze, dovranno essere sistemati con materiale lapideo e/o altro materiale resistente all'usura, escludendo comunque le pavimentazioni asfaltico-bituminose. Le piste ciclabili in sede propria, potranno essere trattate con asfalto colorato ed antirumore. Nelle aree destinate a verde pubblico, potranno essere realizzati impianti sportivi.

B. Attrezzature collettive.

In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali e religiose, ricreative o di spettacolo, e politiche.

ART. 7 - ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali comprese nel Piano di Zona sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici con le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 4, secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano.

Nelle tavole della serie P sono individuati i perimetri dei lotti, che corrispondono alle unità minime di intervento, con l'indicazione delle tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto e dei parametri per l'edificazione.

In tali aree le destinazioni d'uso contemplate all'art. 4, comma quinto, punti 1.3, 2.1 e 2.2, delle presenti norme, sono consentite con un carico urbanistico non superiore al 20% della volumetria prevista, salvo diverse prescrizioni puntuali contenute negli elaborati di Piano; sono comunque escluse le attività nocive e moleste, incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Il commercio, l'artigianato di servizio, e le attività a queste assimilabili, sono di norma localizzate al piano terra degli edifici in linea o a blocco, e dovranno svilupparsi per tutta la lunghezza del fronte su un portico, qualora il Piano non individui aree destinate specificamente a questo tipo di attività, mentre le attività come uffici e studi professionali, compatibili con la residenza, possono essere localizzate in qualsiasi edificio ed in qualsiasi piano all'interno del singolo lotto edificabile.

ART. 8 - TIPI E CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE

I tipi e caratteri della edificazione dei manufatti edilizi previsti nel Piano rappresentano le modalità di intervento nella conformazione fisica di costruzione delle fabbriche, atte a conseguire un modello morfologico-spaziale unitario dei diversi nuclei del Piano di Zona.

Poiché tali zone si configurano come aree di espansione urbana, gli interventi previsti sono classificati come "edifici e manufatti di nuova costruzione".

Per tali insieme di opere, gli interventi edilizi oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

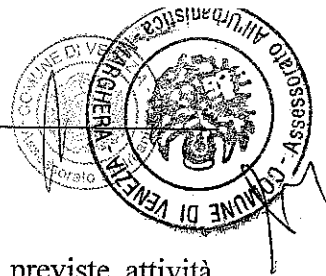


- a) La posizione degli edifici nel lotto potrà disporsi liberamente, e svilupparsi per tutta la lunghezza del fronte. Qualora le tavole di Piano prevedano un allineamento obbligatorio, il fronte delle fabbriche dovrà attestarsi su tale linea, e nessun volume, di norma, potrà superare tale limite. Fatte salve le distanze minime tra fabbricati richiamate alla successiva lettera d), per gli edifici in linea o a blocco, con portico al piano terra o con autorimesse e/o locali accessori fuori terra, e per gli edifici a schiera e a patio, il fronte delle fabbriche potrà coincidere con il limite del lotto a confine con spazi pubblici o di uso pubblico interni al Piano, mentre per gli edifici in linea o a blocco, con alloggi al piano terra, il fronte dovrà arretrarsi di minimi ml. 3 dal limite stesso.
- b) Gli spazi privati e/o condominiali compongono le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità abitative. Tali spazi, nelle tipologie a schiera e a patio, dovranno essere sistemati a verde, con spazi pedonali lastricati: in tali aree potranno essere previsti i posti macchina all'aperto, e gli accessi carrai alle autorimesse. Nella tipologia in linea e a blocco gli spazi condominiali sono destinati alla realizzazione di giardini e/o terrazze, di pertinenza dei singoli alloggi, di giardini condominiali, e alla costruzione delle autorimesse seminterrate e delle rampe per disabili.
- c) I porticati sono quelle strutture atte a garantire l'accessibilità sul piano di campagna di più fabbriche o di più corpi di fabbrica e, contemporaneamente, a garantire la protezione dell'utente. Tali strutture avranno di norma un'altezza non inferiore a ml. 2,70, una profondità minima di ml. 2,00, e saranno opportunamente illuminate nelle ore notturne ed assoggettate a servitù di uso pubblico.
- d) Le tavole di Piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.). La nuova edificazione dovrà rispettare di norma le distanze minime tra fabbricati per le zone territoriali omogenee C e tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico dei veicoli, così come prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968, n. 1444, con le seguenti precisazioni:
- la nuova edificazione dovrà comunque rispettare minimi ml. 5 dal perimetro del Piano;
 - nel caso di strade esistenti, ricadenti al di fuori del perimetro del Piano, la distanza minima del fabbricato dalla sede stradale, di cui all'art. 9, comma 2, del D.M. 1444/68, sarà riferita al perimetro del Piano a confine con la strada medesima;
 - nel caso di strade interne al perimetro del Piano, sarà applicata la norma per le distanze minime tra fabbricati, di cui all'art. 9, comma 1, punto 3, del D.M. 1444/68.

ART. 9 - CARATTERI SPECIFICI DELLA EDIFICAZIONE

Al fine di garantire l'omogeneità delle diverse tipologie previste, nei diversi nuclei, la progettazione dei manufatti edilizi dovrà conformarsi ai seguenti indirizzi:

- a) Le corti a forma di patio, nelle tipologie a schiera e nelle tipologie a patio, dovranno avere una dimensione minima di ml. 3 x 2,5.
- b) Le recinzioni degli edifici in linea e a blocco, qualora al piano terra sia prevista la residenza lungo il fronte strada, potranno essere composte da una pensilina e/o pergola, sostenuta da



- setti e da muretti pieni intonacati. Nel caso in cui al piano terra siano previste attività commerciali, lo spazio antistante tali destinazioni, di pertinenza del lotto, sarà sistemato a portico. Per gli edifici a schiera ed a patio, le recinzioni saranno in muretti pieni intonacati.
- c) Le autorimesse, fuori terra, degli edifici in linea dovranno distribuire ai singoli stalli, per mezzo di una strada interna (è vietato l'accesso ai singoli box sul fronte dell'edificio), e potranno essere finite esternamente in cotto, in blocchetti di cemento o in materiale lapideo, a formare un basamento.
 - d) Gli accessi carrai potranno essere coperti con pensiline e/o pergolati in legno sostenuti da setti intonacati alti massimo ml. 3,50.
 - e) Le logge saranno preferibilmente a filo dei fronti.
 - f) I rivestimenti murari esterni potranno essere dipinti con il colore bianco, con i colori tipici della tradizione veneta, del tipo in mattoni e/o blocchetti in cemento a faccia vista, con doghe di legno e con metalli opportunamente coibentati.
 - g) In fase di attuazione del Piano, andranno promossi e privilegiati programmi di intervento che prevedano soluzioni progettuali e tecnologie intese all'ecosostenibilità e all'ecocompatibilità degli edifici e degli insediamenti.

ART. 10 - LOTTI RESIDENZIALI DI EDIFICI ESISTENTI

Tali lotti, esclusi dall'esproprio, perimetrano le aree di pertinenza degli edifici esistenti, ovvero di strutture precarie utilizzate a scopo abitativo esistenti, compresi nel Piano.

In questi lotti (E) sono consentiti le seguenti modalità di intervento:

- a) Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento per ogni singolo edificio fino ad un volume massimo residenziale di complessivi mc. 800. Nel caso di strutture precarie utilizzate a scopo abitativo è consentita, previa demolizione, l'edificazione di una volumetria massima residenziale di mc. 450, da assoggettare a convenzione per essere destinata a prima abitazione del nucleo familiare residente. Nel volume complessivo saranno previsti gli spazi per i servizi, la centrale termica, le autorimesse, il magazzino, ecc., anche se da edificare staccati dall'abitazione.
- b) Distanze ed altezze:
 - Ds non inferiore alla esistente, ove non sia possibile il rispetto del D.M. del 02/04/1968, n. 1444;
 - Df, non inferiore a ml. 6 oppure in aderenza: nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate, la distanza minima è elevata a ml. 10;
 - Dc, non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi;
 - H, non superiore all'esistente, ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50.
- c) In caso di sopraelevazione non si potranno superare i limiti del perimetro dell'edificio esistente, qualora non si possano rispettare le distanze di cui sopra. Per gli edifici ricompresi nel Piano di Zona, che il PRG classifica come "edifici di valore storico e testimoniale", si



applicano le specifiche disposizioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PRG.

ART. 11 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE

Il Piano di Zona individua lotti di intervento a destinazione terziaria, come previsto dallo strumento urbanistico generale, al fine di garantire un adeguato livello di centralità delle aree residenziali.

Per tali lotti le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 4, comma quinto, punti 2.1 e 2.2, delle presenti norme. Le quantità e le modalità di intervento sono quelle contenute nelle tavole della serie P.

ART. 12 - FASCE DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI ED ELETTRODOTTI

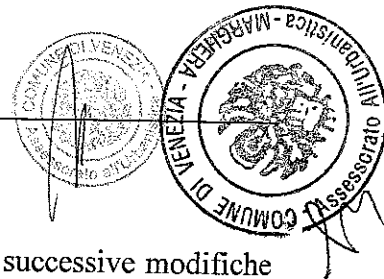
- a) Le fasce di rispetto degli acquedotti, individuate nelle tavole della serie P, delimitano le distanze minime da osservare nella nuova edificazione.
- b) Le fasce di rispetto degli elettrodotti, rappresentate nelle tavole della serie A quale vincolo urbanistico, delimitano aree all'interno delle quali la vigente normativa non consente la presenza di abitazioni e di altri luoghi di abituale prolungata permanenza di persone. Il rilascio delle concessioni ad edificare sarà in ogni caso subordinato al rispetto delle norme vigenti per l'individuazione della distanza minima con riferimento alla misurazione dei campi elettromagnetici, ovvero al rientro nei limiti di norma attraverso idonea ricollocazione degli elettrodotti, precedente al rilascio delle concessioni medesime o comunque da porre in obbligo contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

CAPO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA

ART. 13 - ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI

Tutte le aree comprese nel perimetro dei singoli nuclei del Piano di Zona sono soggette ad espropriazione, ai sensi delle leggi vigenti, ad eccezione dei lotti "E", che individuano le aree di pertinenza degli edifici esistenti, e delle aree individuate nei programmi pluriennali all'interno di ambiti da attuare mediante programmi integrati di intervento.

ART. 14 - PROGRAMMI PLURIENALI DI ATTUAZIONE



Secondo il disposto dell'art. 38 della Legge del 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Venezia deve redigere dei programmi di attuazione del Piano di Zona, eventualmente aggiornabili con apposite varianti annuali, e sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 15 - VARIANTI

Secondo il disposto dell'art. 34 della Legge del 22 ottobre 1971 n. 865, le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano di Zona e non comportano modifiche del perimetro, agli indici di fabbricabilità territoriale, e alle dotazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale.

La dimensione minima della variante di cui al comma precedente, redatta dal Comune, è l'intero perimetro del nucleo, tranne che per le varianti previste all'art. 5 delle presenti norme, e sarà corredata da tutti gli elaborati grafici, descrittivi e normativi di progetto costituenti il presente Piano, oltre che da un preciso rilievo planoaltimetrico del nucleo.

I soggetti attuatori dei nuclei possono richiedere al Comune, con iniziativa congiunta, varianti nei limiti dell'art. 34, corredando in tal caso la richiesta con gli elaborati, in scala adeguata, di cui al secondo comma, punti 1), 2) e 3), dell'art. 12 della L.R. 61/85, comprendenti in particolare il dimensionamento delle singole unità di intervento e degli standard, assonometrie, prospettive, profili direttori, sezioni stradali, da cui si evidenzino in modo chiaro il nuovo assetto morfologico.

ART. 16 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA CONVENZIONE

In sede di formazione della convenzione per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano di Zona, il Comune si riserva di dettare particolari prescrizioni inerenti:

- il taglio degli alloggi;
- la progettazione esecutiva, al fine di privilegiare l'adozione di specifiche soluzioni tecnologiche di tipo avanzato, quali il teleriscaldamento, il recupero dell'energia solare, ecc.

ART. 17 - LOTTI DI INTERVENTO

In conformità all'art. 4 della legge n.167 del 18.04.1962, il Piano di Zona provvede ad individuare i lotti minimi di intervento per ogni singolo nucleo, così come indicato nelle tavole della serie P.

Per ogni lotto valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed i parametri e le indicazioni previste nelle tavole della serie P.

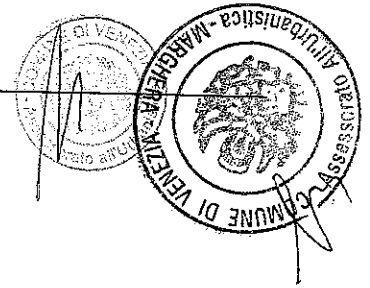
I lotti edificatori si configurano come unità minime di intervento, e conseguentemente i progetti per il rilascio del permesso di costruire saranno riferiti ad ogni singolo lotto.



Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano ovvero all'impegno di realizzazione delle stesse prima del rilascio dell'abitabilità/agibilità per gli edifici.

ART. 18 - TEMPI DI ATTUAZIONE

Il Piano di Zona ha validità per diciotto anni successivi alla sua approvazione, relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal Piano stesso.

**ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE****Elenco delle specie indicate per la costituzione di siepi ed alberature**

<i>Acer campestre</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Pyrus communis</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Celtis australis</i>	<i>Quercus pedunculata</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Quercus rubescens</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Eleagnus angustifolia</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Ficus carica</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Hippophae rhamnoides</i>	<i>Salix eleagnos</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Salix purpurea</i>
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Salix triandra</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Malus domestica</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Sorbus aria</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Morus nigra</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Nespolus germanica</i>	<i>Tamarix gallica</i>
<i>Populus alba</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Populus nigra italica</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Populus nigra nigra</i>	<i>Tilia tomentosa</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Prunus cerasus</i>	<i>Ulmus glabra</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Viburnum opulus</i>