



Comune di Venezia  
 Direzione Centrale  
 Sviluppo del Territorio e Mobilità  
 Ufficio Urbanistica Mestre



VARIANTE AL P.R.G.  
 DI AREA SIGNIFICATIVA  
 Villabona - Marghera - ottobre 2004

P6

24

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO  
 DELLA D.G.R.V. n. 263 DEL 09/02/2010

PROGETTO

ORIGINALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RESPONSABILE DI PROGETTO :  
 arch. Fabio Scasso

CONSULENTI :  
 arch. Stefano Rocchetto  
 arch. Francesco Magnani  
 arch. Traudy Pelzel

CONSULENTE ED. SOSTENIBILE:  
 arch. Paolo Righetti

COLLABORATORI:  
 Tomaso Boccato  
 Enrico Munegato  
 arch. Nicola Rossi



Il Direttore  
 Arch. Oscar Girotto  
 Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

Adozione con Delibera C.C. n.12

del 24/01/2005

Esecutiva il

Controdeduzione alle osservazioni  
 con Delibera C.C. n. 81

del 13/06/2006

Esecutiva il

Approvazione con Decreto G.R.V. n. 263

del 09/02/2010

B.U.R. n.

del



V.P.R.G. VILLABONA

COMUNE DI VENEZIA  
Direzione Centrale  
Sviluppo del Territorio e Mobilità  
Ufficio Urbanistica Mestre

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA ZONA  
SIGNIFICATIVA DI VILLABONA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Responsabile del progetto:  
arch. Fabio Scasso

Consulenti:  
arch. Stefano Rocchetto  
arch. Francesco Magnani  
arch. Traudy Pelzel

Collaboratori:  
arch. Tomaso Boccato  
arch. Enrico Munegato  
arch. Nicola Rossi  
Laura Barbato

Consulente edilizia sostenibile:  
arch. Paolo Righetti



- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - GENERALITÀ

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 - ELABORATI DELLA VPRG DI VILLABONA

ART. 3 - DEFINIZIONI

TITOLO II° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I°- NORME DI ZONA

ART. 4 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

ART. 5 – ZTO C1

ART. 6 – ZTO C2

~~ART. 7 – ZTO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE~~ (Stalciato con DGRV  
n. 263 del 09/02/2010)

ART. 8 – AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E PRIVATI DI  
INTERESSE PUBBLICO

ART. 9 – VIABILITA' MECCANICA E PISTE CICLOPEDONALI

ART. 10 – VERDE DI ARREDO STRADALE

ART. 11 – VERDE PRIVATO

ART. 12 - FASCE DI RISPETTO

CAPO II° - MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 13 – EDIFICI CODIFICATI



V.P.R.G. VILLABONA

ART. 14 – EDIFICI ESISTENTI

ART. 15 – NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZTO C2

ART. 16 - DEMOLIZIONI

ART. 17 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN SEDE IMPROPRIA DA TRASFERIRE

CAPO III° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 19 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 20 – SCHEDE NORMA

CAPO IV° - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 21 – CONCESSIONI EDILIZIE IN CORSO

ART. 22 - AMPLIAMENTO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI





Stato di fatto scala 1:2.000

<b>Tav. B4</b>	<b>Destinazioni d'uso prevalenti delle aree edificate</b>	<b>7</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B5</b>	<b>Assetto fisico e morfologico</b>	<b>8</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B6</b>	<b>Numero dei piani degli edifici</b>	<b>9</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B7</b>	<b>Densità abitativa</b>	<b>10</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B8</b>	<b>Densità fondiaria</b>	<b>11</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B9</b>	<b>Servizi a rete</b>	<b>12</b>
	Stato di fatto scala 1:5.000	
<b>Tav. B10</b>	<b>Consistenza della maglia stradale</b>	<b>13</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B11.1</b>	<b>Sezioni stradali e prospetti</b>	<b>14</b>
	Stato di fatto scala 1:5.000	
<b>Tav. B11.2</b>	<b>Sezioni stradali e prospetti</b>	<b>15</b>
	Stato di fatto scala 1:5.000	
<b>Tav. B12</b>	<b>Vincoli, servitù e beni culturali</b>	<b>16</b>
	Stato di fatto scala 1:2.000	
<b>Tav. B13</b>	<b>Edifici di valore storico-testimoniale</b>	<b>17</b>
	Stato di fatto - schede	

## ELABORATI PRESCRITTIVI DI PROGETTO – SERIE P

<b>Tav. P1</b>	<b>Zonizzazione</b>	<b>18</b>
	Progetto scala: 1:2.000	
<b>Tav. P2</b>	<b>Modalità d'intervento</b>	<b>19</b>
	Progetto scala: 1:2.000	



<b>Tav. P3</b>	<b>Sistema della mobilità</b> Progetto scala: 1:2.000	<b>20</b>
<b>Tav. P4</b>	<b>Verifica del dimensionamento</b> Progetto scala: 1:5.000	<b>21</b>
<b>Tav. P5.1</b>	<b>Schede Norma - nuova edificazione</b> Progetto	<b>22</b>
<b>Tav. P5.2</b>	<b>Schede Norma - mobilità</b> Progetto	<b>23</b>
<b>Tav. P6</b>	<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<b>24</b>
<b>Tav. P7</b>	<b>Allegato A</b> Specifiche tecniche di indirizzo bioclimatico e di bioedilizia	<b>25</b>

### ART. 3 - DEFINIZIONI

3.1. - Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento fanno riferimento alle norme di attuazione del P.R.G. vigente, sue eventuali varianti, ed al Regolamento Edilizio. 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 – CASSIFICAZIONE DELLE AREE

4.1 - Le aree intercluse nel perimetro della VPRG, sono suddivise in aree di uso pubblico, in aree di uso privato, ed in aree agricole.

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

- aree per la viabilità, i parcheggi, le aree di arredo stradale, e le piste ciclopedonali;
- aree per i servizi sociali e le attrezzature collettive di quartiere

4.3. - Le aree di uso privato comprendono tutte e sole le aree dove è ammessa l'edificazione secondo i contenuti ed i limiti della presente VPRG, e si suddividono in zone territoriali omogenee C1 e C2 ai sensi dell'art.24 della LR 61/85.

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

A - la residenza

A.1- alloggi (o abitazioni)

A.2- residenze collettive

A.3- funzioni complementari alla residenza, in particolare le attività produttive, non nocive e moleste, le attività direzionali, i servizi alle persone le attrezzature collettive,

B il terziario

B.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

B.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.

~~4.3 (Stralciato con DGRV n. 263 del 09/02/2010)~~

#### ART. 5 – ZONE TERRRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1

5.1 - Sono queste le parti di territorio a bassa densità edilizia, sufficientemente definite, da completare con interventi edilizi e infrastrutturali.

Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.A. si individuano le sottozone C1.1, C1.2, C1.3, per le quali, di norma, l'intervento è diretto tramite singole autorizzazioni o concessioni edilizie e/o DIA.

In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di intervento nel rispetto delle prescrizioni previste per ogni sottozona.



5.2 - Sottozona C1.1; in questa sottozona le destinazioni ammesse sono quelle di cui alle lettere A e B dell'art.4 delle presenti norme, mentre la edificazione è regolamentata dai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a.) indice di edificazione fondiaria (If) per la sottozona C1.1: 0.35 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (Hmax): 9,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml. Tale distanza potrà essere ridotta a ml.6 tra pareti o porzioni di pareti fronteggianti non finestrate.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.. Tale distanza potrà essere ridotta a ml 3 qualora entrambe le pareti o porzioni di pareti fronteggianti non siano finestrate.
- e) distanza dalle strade (Ds):
  - ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7;
  - ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;
  - ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

5.3 - Sottozona C1.2.; tali sottozona, pur presentando densità edilizia a volte anche inferiore ai limiti di cui all'art. 24 della L.R. n. 61/85, hanno caratteristiche sufficientemente definite e tali da poter essere completate con singoli interventi edilizi e limitate opere infrastrutturali.

5.3.1 - In tali sottozona sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione dei giardini, dei parchi e degli spazi liberi nonché interventi edilizi nei limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.

Negli edifici esistenti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e soprizzo fino ad un massimo, comprensivo delle Sp esistenti, di mq. 400; sono ammessi nel rispetto delle condizioni del successivo comma 5.3.2, con l'esclusione della condizione di cui alle lettere a) e b) dello stesso comma. E' ammesso il cambio d'uso da altre attività a residenza (A) di cui all'art.4 delle NTA.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste alla lettera A dell'art. 4 delle presenti norme.

5.3.2 - Nei lotti liberi della sottozona C1.2 è consentito l'intervento diretto per l'edificazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) organismo edilizio con un massimo di due unità residenziali (alloggi);
- b) lotto minimo di intervento non inferiore a mq. 2.500;
- c) superficie lorda di pavimento (Sp): non superiore a mq. 400;
- d) indice di copertura fondiaria (Cf): non superiore a 0,20 mq/mq.;
- e) altezza massima dell'organismo edilizio (H): 8,50 ml;
- f) distanza tra fabbricati (Df): non inferiore a 1,5 volte la somma delle rispettive altezze con un minimo di 10 ml.;
- g) distanza dal confine (Dc): non inferiore a 1,5 volte la loro altezza con un minimo di ml. 5,00,
- h) distanza dalle strade (Ds): non inferiore a ml. 8,00.



5.3.3 - Ai fini della quantificazione del lotto minimo, sono in esso computabili le porzioni di strade private, catastalmente ricomprese nel lotto, ancorchè queste siano individuate come viabilità nella presente variante al PRG.

5.4. - Sottozona C1.3. In tali sottozone sono compresi quegli edifici o complessi di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non sono assimilabili alle zone limitrofe.

5.4.1 - Negli edifici esistenti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento o sopralzo, fino ad un massimo, comprensivo delle Sp esistenti, di massimo, di mq. 400, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui alle lettere c), d), e), f), g), h) del comma 5.3.2. Non è ammessa la nuova costruzione, nei lotti ineditati alla data di adozione delle presenti norme, mentre è sempre ammesso il cambio d'uso da altre attività a residenza (A) di cui all'art.4 delle presenti norme.

5.4.2 - L'ampliamento di cui al comma precedente è altresì limitato ad un massimo di mq. 270, qualora siano rispettate solo le seguenti condizioni:

- a) H: altezza massima del fabbricato o corpi di fabbrica: ml. 8,50;
- b) Df: distanza non inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive altezze; con un minimo di ml.10 tra pareti finestrate;
- c) Dc: distanza dai confini di proprietà non inferiore a 0,50 volte la loro altezza, con un minimo di ml.5;
- d) Ds: distanza dei fabbricati o corpi di fabbrica dalla strada non inferiore a ml. 7,50, con esclusione delle strade non assoggettate a servitù di pubblico passaggio.

5.4.3 - Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari volume, comprensivo di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità,

5.5. - Zone C1 soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto. Per gli ambiti specificatamente perimetrati da assoggettare a progetto unitario, dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi e destinazione pubblica e privata in essi previsti.

5.5.1 - Il progetto dovrà conformarsi a quanto prescritto nelle schede-norma allegate al presente articolo, sia per quanto riguarda l'edificazione sia per le destinazioni d'uso; modifiche alle delimitazioni previste dalla scheda norma saranno ammesse in relazione ad adeguamenti progettuali resi necessari da documentate condizioni delle aree ovvero da necessità espresse dall'A.C. in relazione al migliore utilizzo delle aree in cessione. E' sempre ammessa l'esclusione dall'obbligo della formazione del comparto per le aree appartenenti al Demanio Pubblico; in tal caso la capacità edificatoria assegnata dalle schede norma dovrà essere eventualmente ripermetrata in relazione alla effettiva superficie di intervento e di cessione.



5.5.2 - La concessione edilizia é subordinata all'impegno del concessionario ad adempiere a tutte le prescrizioni di piano con particolare riferimento alla cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate a spazi e attrezzature pubbliche ricomprese nell'ambito del P.U., per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85; tale impegno dovrà tradursi in una formale stipula di convenzione bilaterale tra Comune e concessionario, condizione questa, unitamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni imposte dal P.U., indispensabili per il rilascio dell'abitabilità/agibilità delle opere.

## ART. 6 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2

6.1. - Sono le parti di territorio non edificato o solo parzialmente edificato o comunque carenti di opere di urbanizzazione .In tali zone l'intervento è di norma subordinato ad uno strumento attuativo obbligatorio (SUA).

6.1.1. – I carichi insediativi e i parametri urbanistico-edilizi per la redazione degli SUA, sono contenuti nelle tavole di progetto e nelle schede norma.

6.1.2. – Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree, sono quelle previste alla lettera A e B al comma 4.3.1. dell'art. 4 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso, di cui alla lettera B, non potranno superare il 20% del volume previsto per ciascuna ZTO C2.

6.2 - Oltre alle zone C2 sono individuate le sottozone C2/RS. Sono queste ultime zone per attrezzature e spazi pubblici in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata per la realizzazione di opere, di cui alla lettera A del comma 4.3.1. dell'art.4 delle presenti norme; in tali zone a destinazione pubblica, e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate negli elaborati di progetto. A richiesta dei privati proprietari riuniti in consorzio, il Comune può, previa stipulazione di una convenzione e redazione di un piano attuativo, che di norma sarà Piano di Lottizzazione (P.d.L.), destinare ad edificazione una superficie della zona, che corrisponderà a quella indicata nelle schede-norma. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che restano destinate ad attrezzature pubbliche e ricomprese nell'ambito dello strumento attuativo unitario, per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85.

Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei privati proprietari, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, il Comune provvederà ad approvare lo strumento attuativo ai sensi dell'art.61 della L.R. 61/85. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei proprietari rappresentanti una quota inferiore a quella anzidetta ovvero in caso di inerzia, il Comune inviterà tutti i proprietari a consorziarsi entro termini prestabiliti, anche attivando le procedure di cui alla L.241/90; trascorsi inutilmente i termini prestabiliti



il Comune provvederà, previo esproprio, alla realizzazione delle previste attrezzature pubbliche e spazi pubblici nell'intera zona.

6.3. - Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone C2 e C2RS dovranno prevedere indicazioni planivolumetriche vincolanti; per tale redazione saranno utilizzate le schede norma della presente VPRG.

Le schede norma hanno valore di indirizzo per l'assetto planimetrico, mentre hanno valore vincolante le quantità edificabili, la superficie a standard, le altezze massime e le tipologie ammesse.

6.4. - Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia contestuale alla nuova edificazione residenziale.

6.5. - In tali sottozone si applicano le disposizioni contenute nell'allegato "A", in materia di indirizzo bioclimatico, nella redazione delle S.U.A.

~~ART. 7 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE~~ (Stralciato con DGRV n. 263 del 09/02/2010)

ART. 8 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

8.1 - La VPRG provvede ad individuare le aree destinate a servizi pubblici di quartiere, ai sensi dell'art.25 della LR 61/85 ed a classificarne le diverse destinazioni d'uso.

8.2.1 - Attrezzature di interesse comune (A), sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.

8.2.2 - Per le nuove costruzioni, in caso di realizzazione da parte di privati valgono i seguenti indici:

- Ut = 0,3 mq/mq;
- Dc = 4 m.;
- Df = 10 m.

8.2.3 - E' prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde, e dovranno inoltre, essere previsti parcheggi nella misura di 0,40 mq/mq di Sp.

8.3.1 - Le aree destinate a parco, gioco e sport (V), dovranno essere sistemate a prato, prato cespugliato e con vegetazione arborea scelta tra le essenze arboree comprese nell'allegato delle presenti norme. Nell'ambito di progetti esecutivi, queste 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, preferibilmente di tipo ecologico, escludendovi comunque le pavimentazioni asfaltico-bituminose.

8.3.2 - Nelle aree destinate a verde pubblico, potranno essere realizzati impianti sportivi. In tali aree è consentita la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse (sale riunione, depositi, spogliatoi, pubblici esercizi bar, locali per la guardiania, la manutenzione e le foresterie esclusivamente per i soggetti direttamente coinvolti nell'attività agonistica) per questi edifici, in caso di realizzazione da parte di privati, valgono i seguenti indici:

- $U_t = 0,4$  mq/mq
- $H_{max} = 10$  m
- $D_c = 5$  m.
- $D_f = 10$  m.
- $C_f = 0,6$

La realizzazione di vasche per la raccolta di acque meteoriche non dovrà essere prevista all'interno di aree destinate a verde pubblico.

8.3.3 - E' prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, almeno nella misura di 0.025 mq/mq della superficie complessiva dell'impianto.

8.4 – Le aree destinate ad attrezzature private di interesse pubblico, classificate AP nella Tav.P1, poiché non concorrono alla determinazione delle superfici a standard, previste dall'art 25 LR 61/85, non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono: le attrezzature sportive, le palestre, le saune, le attività legate alla cura del corpo, le piscine, le sale conferenza, gli ambulatori medici, e le sale per esposizione, è altresì consentita la realizzazione di un bar-ristorante e di un alloggio per il custode di massimo mq. 100 di superficie netta.

8.4.1 – Gli spazi scoperti, non utilizzati per le attrezzature sportive, saranno sistemati a prato erborato; dovranno inoltre essere ricavati parcheggi nella misura del 5% della superficie dell'area.

8.4.2. – La volumetria massima consentita è quella esistente nell'area al momento dell'adozione della presente variante.

8.4.3. – La concessione ad edificare è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale di Piano di Utilizzo planivolumetrico, in scala non inferiore ad 1:500.



## ART. 9 - VIABILITÀ MECCANICA DI SUPERFICIE, PARCHEGGI, E PISTE CICLOPEDONALI

9.1 - La VPRG provvede a classificare la viabilità in:

- a) viabilità urbana di quartiere, con funzione di completamento della rete stradale delle aree abitative e perimetrazione dei settori urbani.
- b) viabilità locale, con funzioni di distribuzione, penetrazione nelle aree residenziali e di accesso ai singoli lotti edificabili.

9.1.1 - 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 e/o con salvagenti, al fine di indurre gli automobilisti a moderare la velocità. I rondò previsti nelle diverse aste stradali saranno con precedenza per gli autoveicoli che transitano nelle corsie degli stessi (rotatorie alla francese). La progettazione esecutiva della viabilità di carattere locale dovrà ispirarsi ai seguenti principi:

- la disposizione degli elementi di arredo, del verde e dei veicoli in sosta dovranno impedire un percorso lineare 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.

9.2 - I parcheggi saranno sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile e dovranno essere messe a dimora piante ogni mq.50 di parcheggio effettivo, con il tipo di alberature della tabella allegata alle presenti norme. All'interno delle aree sistemate a parcheggi dovranno essere previsti spazi per la sosta dei cicli e spazi destinati ai posti auto per disabili.

9.3 - Le piste ciclabili si suddividono in piste in sede propria e piste in sedepromiscua. Le piste in sede propria saranno trattate con asfalto colorato antirumore e/o pavimentazione ecologica.

9.4 - Le tavole della serie P e le schede norma P5.2 della VPRG, indicano la progettazione di massima delle sezioni tipo della viabilità e dei percorsi ciclopedonali; in fase di progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, tali indicazioni, qualora non comportino modifiche alla tipologia della sezione stradale, alla gerarchia della strada, e alle fasce di rispetto (in diminuzione), potranno essere integrate o modificate senza che ciò costituisca variante al piano.



9.5 - Qualora il Comune lo ritenga opportuno, potrà essere consentita, anche se non espressamente indicato nelle tavole di progetto, anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze, l'installazione di edicole, chioschi e servizi (cabine di trasformazione, centraline di controllo o similari). I volumi e le superfici coperte relative eccedono i limiti delle singole ZTO. Le aree adibite a parcheggi, concorrono alla determinazione delle superfici a standard urbanistici di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

9.6 (Stralciato con DGRV n. 263 del 09/02/2010)

#### ART. 10 – VERDE DI ARREDO STRADALE

10.1 - Nelle aree di arredo stradale sono consentiti unicamente interventi di piantumazione e manutenzione delle essenze arboree, nonché la installazione della segnaletica stradale.

10.2 - Le aree destinate a verde di arredo stradale possono essere utilizzate per l'adeguamento funzionale della viabilità.

#### ART. 11 – VERDE PRIVATO

11.1 Nelle zone destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi.

11.2 In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di capanni per il ricovero di attrezzi da giardinaggio di volume non superiore a mc. 30 nonché pensiline o pergolati per una superficie coperta massima di 12 mq, per ogni unità edilizia dotata di scoperto di pertinenza esclusivo; tali capanni dovranno essere realizzati in legno.

11.3 Negli edifici esistenti nelle zone a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato", nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi edifici. In tali edifici è altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente e che la copertura sia sistemata a giardino nonché demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento, di volumi non appartenenti ad edifici con tipo di intervento codificato ovvero costituenti superfetazioni di questi ultimi ininfluenti ai fini della loro identità storica e privi di intrinseca qualità



culturale.

## ART. 12 – FASCE DI RISPETTO

12.1 - Le fasce di rispetto stradale definite ai sensi del D.M. 1.4.1968 n.1404 e quelle specificatamente individuate nelle planimetrie della presente variante al P.R.G., delimitano le distanze minime, a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione.

12.1.2 - All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada o che non contrastino con quanto disposto dal precedente comma 12.1, quali:

- a) parcheggi a raso;
  - b) distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
  - c) cabine di distribuzione elettrica e simili;
  - d) sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche o per la segnaletica stradale;
  - e) reti idriche e fognanti, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;
  - f) recinzioni;
  - g) opere di sistemazione viaria necessarie per l'adeguamento delle sezioni stradali o per l'ubicazione delle immissioni laterali;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori delle fasce di rispetto stradale;
- i) percorsi pedonali e ciclabili;
  - l) manufatti antinquinamento quali rilevati di terreno o barriere antirumore;
  - m) piantumazione e sistemazione a verde;
- conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

12.1.3 - Le capacità edificatorie derivanti dalle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

12.1.4 - Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, adeguamento igienico sanitario con aumento di volume, ampliamento nei limiti consentiti nelle zone in cui essi ricadono e nei limiti stabiliti dal Nuovo Codice della Strada; tali ampliamenti saranno consentiti a condizione che non comportino sia l'ampliamento del fronte dei fabbricati prospettanti la strada, sia l'avanzamento degli edifici esistenti sul fronte stradale.

12.1.5 - E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, ai sensi dei precedenti commi 12.1.3 e 12.1.4, possibilmente al di fuori della fascia di rispetto, per



inderogabili motivi statici, di tutela della pubblica incolumità o per la riduzione dei livelli di inquinamento.

12.1.6 - Gli edifici ricadenti entro 20 metri dal bordo stradale possono essere ricostruiti al di fuori di questi, entro una distanza non superiore a 150 m. dallo stesso bordo, anche nelle zone agricole purché in aree identificate da specifico strumento urbanistico che dovrà essere operante al momento dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera che necessita della distanza di rispetto.

I manufatti che saranno demoliti saranno indennizzati a valore di esproprio.

12.2 - Le fasce di rispetto dalle ferrovie sono disciplinate dagli artt.49 e seguenti del D.P.R. 11.07.1980, n.753.

12.3 - All'interno degli ambiti (Fasce di rispetto degli elettrodotti) soggetti ai vincoli di cui all'art.2 della L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni individuati dalla VPRG, sono escluse, ferme restando le classificazioni di zona previste, tutte le costruzioni con destinazione residenziale, per attrezzature pubbliche di uso pubblico o per attività che comportino la permanenza prolungata di persone. Tale vincolo di inedificabilità non risulterà permanente, ma sarà correlato all'esistenza dell'elettrodotto; ove lo stesso fosse smantellato, ovvero ne fossero modificate le caratteristiche, in modo tale che non vengano superati i valori fissati dalla citata L.R. 27/93, il vincolo verrà meno e potrà svilupparsi l'originaria destinazione delle aree stesse.

## CAPO II° - MODALITA' D'INTERVENTO

### ART. 13 EDIFICI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO

13.1 Sono questi gli edifici, vincolati e non dalla L. n. 1089/39, di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale o che per caratteristiche tipologiche e costruttive rappresentano elementi significativi nella storia della Città e/o del paesaggio; per tali edifici la presente V.P.R.G. si propone la finalità della loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale.

13.2 L'intervento è diretto tramite autorizzazione e/o concessione edilizia, nel rispetto del tipo di intervento individuato nelle tavole di piano, con le prescrizioni di cui al presente articolo. Nei limiti definiti da tali prescrizioni è ammesso l'aumento della Sp esistente senza aumento del volume. E' altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra e che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente.

Il cambio d'uso è ammesso tra le destinazioni compatibili ai sensi del successivo comma 13.3° del presente articolo.



13.3 - Gli usi ammessi per tali edifici, indipendentemente dalla zona in cui ricadono, sono:

- a) residenza e attività connesse: residenza e spazi accessori (autorimesse, magazzini, ecc.); uffici, studi professionali, artigianato di produzione (con attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene); attività commerciali;
- b) residenza agricola e attività connesse: residenza e attività legate alla conduzione dei fondi agricoli;
- c) attività turistico-ricettivo di tipo extra - alberghiero (ai sensi della L.R. 37/'88) quali: esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, rifugi;
- d) attività turistico - ricettive di tipo alberghiero (ai sensi della L.R. 24/'88) quali: alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere;
- e) attività di ristorazione: bar, esercizi pubblici, trattorie, ristoranti;
- f) attività culturali, sedi di rappresentanza;
- g) servizi ed attrezzature di interesse collettivo e/o sociale: uffici pubblici, biblioteche, centri civici, sedi associative, sale riunione, spazi espositivi, case di riposo, centri sanitari ed assistenziali;
- h) attrezzature sportive e servizi connessi (spogliatoi, uffici, ecc.).

13.4 - Le prescrizioni del presente articolo prevalgono sulle norme di zona in cui ricadono gli edifici; le altezze dei vani abitabili possono altresì essere ridotte a ml. 2.40, così come il rapporto tra la superficie aeroilluminante e la superficie di pavimento può essere inferiore ad 1/8, al fine di rispettare le caratteristiche originarie degli edifici di cui al presente articolo.

13.5 Tutte le domande di intervento edilizio, relative alle costruzioni e complessi edilizi con "intervento codificato", fatta eccezione per le domande di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- a) - il rilievo quotato dello stato di fatto, nella scala 1/50 per la categoria del restauro e 1/100 nelle altre categorie; con piante, prospetti, sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio;
- b) - il rilievo del verde e degli scoperti di pertinenza, con indicazione delle essenze vegetali, e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli,



pavimentazioni, ecc.), nonché degli elementi tradizionali quali fosse, vasche, peschiere, ecc.;

c) – i dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;

d) – la documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili di valore storico-artistico;

e) – la documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi, nonché degli spazi scoperti di pertinenza;

f) – il rilievo stratigrafico storico - morfologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, nella scala 1/50, per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 64, con indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo e epoca della loro lavorazione;

g) – i rilievi e la descrizione delle strutture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, contorni in pietra, pavimenti, resti di intonaci originari, cornici di gronda ecc.);

h) – il progetto esecutivo, con piante, prospetti, sezioni, con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere, in scala 1/50 per la categoria del restauro, e 1/100 per le altre categorie;

i) – la relazione con indicazione delle operazioni che si intendono proporre per il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, la destinazione d'uso ai vari piani.

13.6 - Edifici con intervento tipo 1 (restauro), si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

13.6.1 - Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

13.6.2 - Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

13.6.3 - Al fine di un recupero funzionale dei sottotetti è altresì ammessa la realizzazione di abbaini e/o altre aperture a filo falda coerenti con l'origine storica e



la tipologia dell'organismo edilizio; a condizione che non alterino le sue caratteristiche complessive. Nel caso di aperture a filo falda, queste non potranno superare 1/10 della sua superficie e non dovranno essere realizzate sulla falda sovrastante il fronte principale.

13.6.4 - Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di

Tali elementi potranno essere ricostruiti a condizione che la loro collocazione sia conforme alle prescrizioni relative alle altezze e alle distanze della ZTO interessata dall'intervento.

13.6.5 - Si precisa inoltre che per:

a) - Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

b) - Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti, lignei, ecc.).

c) - Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghe agli originali.

13.7.1 - Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo), si applica:

- a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche - costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione della città preindustriale, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico;

- a quegli edifici e manufatti che, nel complesso coerente delle loro componenti



tipologiche, costruttive e formali, si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole, dei nuovi usi e del gusto con cui la città si è venuta formando in epoca industriale.

13.7.2 - Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

13.7.3 - Oltre a quanto ammesso dal "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 13.7.2.

13.8.1 - Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale), si applica a quegli edifici, di cui alla del precedente comma 13.7.1, che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parte o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva o costruttiva del loro tempo.

13.8.2 - La "Ristrutturazione con vincolo parziale" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi.

13.8.3 - Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

13.8.4 - Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi, originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

13.8.5 - La "Ristrutturazione con vincolo parziale" consente, oltre a quanto ammesso per gli edifici di cui alla codifica 1 e 2, un aumento massimo di cubatura del 15% della Sp esistente e comunque non superiore a 150 mc.; in tal caso il nuovo volume può essere realizzato o sopraelevando la linea di gronda per un'altezza non superiore a cm.50, o al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada, né venga realizzato in adiacenza e/o in aderenza ai fronti principali.

## ART. 14 – EDIFICI ESISTENTI

14.1 – Negli edifici esistenti, compresi nelle diverse aree e sottozone C1, previste dalla VPRG, sono consentiti tutti gli interventi previsti alle lettere **a – b – c – d**,



dell'art. 46 della L. 457/78, ad esclusione degli edifici con tipo di intervento codificato, per i quali si applica il dispositivo normativo dell'art. 13 delle presenti norme.

14.2 – La nuova edificazione, i sopralzi, e gli aumenti di volume dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi di ciascuna sottozona di appartenenza.

14.3 – Nel caso di demolizione con ricostruzione sarà possibile recuperare il volume edilizio esistente, anche in deroga agli indici di edificabilità, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti per ciascuna sottozona.

## ART. 15 – NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZTO C2

15.1 - I tipi e caratteri della edificazione dei manufatti edilizi interclusi nelle ZTO C2 rappresentano le modalità di intervento nella conformazione fisica di costruzione delle fabbriche, atte a conseguire un modello morfologico-spaziale unitario dei diversi nuclei subordinati a strumento urbanistico attuativo obbligatorio (SUA). Poiché tali zone si configurano come aree di espansione urbana, gli interventi previsti sono classificati come: “edifici e manufatti di nuova costruzione”.

15.2 - Per tali insieme di opere, gli interventi edilizi oltre al rispetto degli indici urbanistico-edilizi e delle indicazioni contenute nelle tavole P1, P2 e nelle schede norma P5.1, dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- a) la posizione degli edifici nel lotto dovrà disporsi seguendo le indicazioni contenute nelle schede; qualora le tavole di piano e/o le schede, prevedano un allineamento obbligatorio, il fronte delle fabbriche dovrà attestarsi su tale linea, e nessun volume, di norma, potrà superare tale limite. La sagoma limite della nuova edificazione è la traccia sul terreno del perimetro dell'area effettivamente edificabile. Qualora a tale linea, non si sovrappone una linea di “allineamento obbligatorio”, l'edificazione potrà disporsi liberamente all'interno della sagoma limite.
- 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, a patio, ed unifamigliari, 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, giardini condominiali, e alla costruzione delle rampe per disabili.
- c) . le tavole di piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.); la nuova edificazione dovrà comunque rispettare min. ml.5 dal perimetro del piano.
- d) 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.

e) le recinzioni degli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni delle schede norma, ed i materiali consentiti per tali opere sono: il cemento a vista, il paramento in mattoni a vista e/o materiali lapidei.

f) i volumi delle autorimesse fuori terra degli edifici previsti nelle ZTO C2 e C2RS, non saranno conteggiati nel computo del volume edificabile, nella misura massima di mc. 36 per ogni singolo alloggio.

## ART. 16 – EDIFICI DA DEMOLIRE

16.1 – All'interno del perimetro di VPRG, sono inclusi degli edifici e manufatti da demolire, in quanto la loro conservazione è ritenuta incompatibile con l'assetto funzionale e morfologico delle singole aree. Il terreno reso libero sarà utilizzato nelle forme e nei modi indicate dalle tavole e dalle schede di progetto della serie P.

## ART. 17 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN SEDE IMPROPRIA DA TRASFERIRE

17.1 – Le attività isolate in zona impropria da trasferire, sono quelle attività che per il tipo di produzione e per il tipo di traffico che alimentano, sono ritenute non compatibili con la zona omogenea in cui ricadono.

17.2 – La destinazione d'uso ammessa, per tali aree fino al loro trasferimento, è solo l'uso in atto alla data dell'1.7.97; in seguito al trasferimento dell'attività (intendendovi per tale la sua rilocalizzazione in zone destinate alla specifica attività produttiva e non la sua cessazione) sono ammesse le destinazioni previste per la Z.T.O. di appartenenza.

## CAPO III° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### ART. 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

18.1 - La VPRG viene attuata per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA), dove il piano lo prescrive, e con interventi diretti nelle aree di completamento (concessioni edilizie e DIA).

18.2 – L'attuazione della VPRG può avvenire inoltre, tramite "Programmi integrati di intervento" e/o "Programmi di recupero urbano", nel rispetto delle norme di legge.



18.3 – I progetti unitari di comparto (PU), previsti nella presente VPRG, si attuano secondo le modalità dell'art.18 della LR 61/85 e con le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede norma.

## ART. 19 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

19.1 - La VPRG individua due tipi di SUA: il Piano di Lottizzazione, ed Piano PEEP di cui all'art.11 della LR 61/85. La redazione degli strumenti urbanistici attuativi (SUA) dovrà rispettare le prescrizioni e le norme contenute nelle tavole di VPRG e nelle schede norma; le varianti consentite allo SUA, sono quelle previste ai commi 2, 3 e 4 dell'art.11 della LR 61/85.

## ART. 20 – SCHEDE NORMA NUOVA EDIFICAZIONE

20.1 - La scheda norma è l'elaborato in cui sono contenute le regole edilizie relative alle ZTO C2 e C2RS, del presente piano urbanistico. Ogni scheda norma fa riferimento ad un'area specifica, individuata nella presente VPRG con gli strumenti urbanistici del Piano di Lottizzazione, del PEEP, e del Progetto Unitario di comparto.

20.2 - Le schede norma individuano due strumenti operativi:

- a) l'area di progettazione unitaria (AP), che rappresenta l'ambito ottimale, sia per garantire l'unità morfologico-edilizia delle opere, sia ai fini della programmazione dei singoli interventi. In tale ambito vengono operate le scelte in merito alla individuazione dei caratteri tipologici dei nuovi manufatti edilizi e le relative unità minime di intervento.
- b) L'unità minima di intervento (UMI), si configura come lotto edificatorio, e conseguentemente i progetti per il rilascio della concessione edilizia e/o della DIA, saranno riferiti alla singola UMI, salvo altre indicazioni previste nei singoli strumenti attuativi.

## CAPO IV° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### ART. 21 – CONCESSIONI EDILIZIE IN CORSO

21.1 – In conformità all'art. 10 della legge 765/67, e successive modifiche ed integrazioni, l'adozione della presente VPRG, comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le destinazioni di zona e con le presenti norme, salvo che i relativi lavori siano stati, già iniziati, e vengano conclusi entro il termine di tre anni dalla data di inizio lavori.



21.2 – Sono ammesse varianti alle concessioni di cui al presente articolo, a condizione che la modifica:

- a) sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia dello strumento vigente al momento del suo rilascio;
- b) non comprometta la realizzazione delle opere pubbliche e/o delle aree destinate a pubblica utilità dalla presente VPRG.

## ART. 22 - AMPLIAMENTO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

22.1 - Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni dell'art. 11.1.4 delle NTSA della Variante alla Terraferma DGRV 3905/04"



- ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

ELENCO DELLE SPECIE INDICATE PER LA COSTITUZIONE DI SIEPI ED ALBERATURE

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