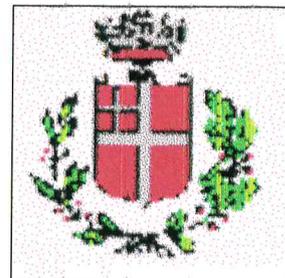


COMUNE DI MIRANO PROVINCIA DI VENEZIA



**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEMA TECNICA**

Variante parziale al PRG di Mirano per il trasferimento del volume dell'edificio con grado di tutela 3 espropriato per la realizzazione del Passante Autostradale di Mestre ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3417 del 24.03.05

PROGETTISTI

arch. Lionello Bortolato

SERVIZIO URBANISTICA

arch. Barbara Morolli

arch. Fabrizio Bettini

geom. Renzo Carraro

IL SINDACO

dott. Gianni Fardin

IL DIRIGENTE 3° SETTORE

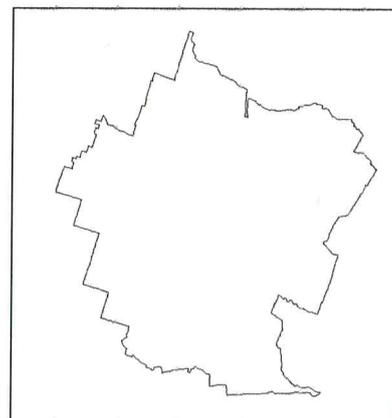
arch. Lionello Bortolato

Mirano, 24 Luglio 2007

Adottato

D.C.C. n° del

Approvato



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il Comune di Mirano è dotato di variante generale al PRG approvata con D.G.R. 1152 del 18.04.03 e D.G.R. 2179 e 2180 del 16.07.04.

La presente variante è necessaria per consentire alla proprietaria di due abitazioni situate in un edificio di valore storico, architettonico, ambientale con grado di protezione 3 in Comune di Mirano, località Vetrego, via Vetrego, 121/3, espropriato per la realizzazione del Passante Autostradale di Mestre, di costruire un nuovo fabbricato di due abitazioni in Comune di Mirano delle stesse dimensioni complessive del volume residenziale espropriato, per soddisfare le esigenze abitative proprie e di un figlio. In particolare il trasferimento di volume viene richiesto in zona attualmente agricola, poco distante della proprietà espropriata, su un terreno prospiciente via Vetrego.

I presupposti procedurali e normativi per l'adozione della presente variante sono illustrati nel seguito:

- in data 19.03.2003 con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3273, il Segretario Regionale alle infrastrutture e mobilità del Veneto, Ing. Silvano Vernizzi è stato nominato Commissario Delegato per l'emergenza socio economico-ambientale nel settore del traffico e della mobilità nella località di Mestre del Comune di Venezia;
- in data 22.04.2003 prot. n° 20208 è stato trasmesso al Comune di Mirano dal Commissario Delegato, Ing. Silvano Vernizzi, l'estratto del progetto preliminare Autostradale A4 - Variante Mestre – Passante Autostradale;
- con nota del 09.03.2004 prot. n. 10216 il Commissario Delegato, Ing. Vernizzi, ha reso noto che il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 e dell'art. 18 comma 6, del D.Lgs n. 190/2002, ha approvato nella seduta del 7 novembre 2003 il progetto preliminare del Passante di Mestre nonché accertato la compatibilità dell'opera e che in data 1 marzo 2004 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la deliberazione del Comitato Interministeriale di Programmazione Economica (CIPE) n. 80/2003 relativa alla succitata approvazione che perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato –

Regione sulla sua localizzazione dell'opera, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

- con medesima nota il Commissario ha comunicato la necessità pertanto di provvedere, sulla base della cartografia trasmessa con precedente nota in data 01.12.2003 prot. 57434 del 02.12.03, alla conseguente variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati procedendo con le occorrenti misure di salvaguardia;
- al fine di facilitare le operazioni di recepimento urbanistico del tracciato stradale in parola è stata trasmessa con nota prot. n. 10216 del 09.03.2004 la cartografia di riferimento utile ad apporre le occorrenti misure di salvaguardia sulle aree impegnate dalla nuova infrastruttura stradale;
- con determinazione dirigenziale n. 3125 del 10.11.2004 il Comune di Mirano ha provveduto a modificare la strumentazione urbanistica recependo, tra l'altro, il tracciato del Passante di Mestre e le relative fasce di rispetto, fatte salve le misure di salvaguardia già operative dal 08.03.04;
- in data 26.04.04 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa congiuntamente tra le Amministrazioni Comunali di Casale Sul Sile, Martellago, Mirano, Mogliano Veneto, Preganziol, Salzano, Scorzè e il Commissario di Governo per la Opere Strategiche nel Triveneto Arch. Bortolo Mainardi per dare esecuzione, a seguito del tavolo di conciliazione, ai lavori di realizzazione del Passante di cui sopra;
- in data 27.08.2004 è stato sottoscritto presso gli Uffici di Veneto Strade il Protocollo d'Intesa per le opere complementari al Passante di Mestre tra le Amministrazioni Comunali di Casale Sul Sile, Marcon, Martellago, Mira, Mirano, Mogliano Veneto, Pianiga, Preganziol, Quarto d'Altino, Salzano, Scorzè, Spinea, Zero Branco, l'Assessore Regionale alle Politiche della Mobilità Renato Chisso, il Commissario Governativo per le Opere Strategiche del Triveneto Arch. Bortolo Mainardi, il Vice Presidente della Provincia di Treviso Leonardo Muraro e il Presidente della Provincia di Venezia Davide Zoggia;
- in data 20.09.2004 è stato approvato dal CIPE il progetto definitivo del Passante di che trattasi;

- in data 24.03.05 con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3417 “Al fine di assicurare la realizzazione degli interventi previsti in termini di massima urgenza correlati alla durata dell'emergenza in atto, i progetti comportanti varianti agli strumenti urbanistici strettamente attinenti alla realizzazione del Passante Autostradale di Mestre, e di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 19 marzo 2003 n. 3273, in conseguenza delle attività ablatorie che saranno poste in essere per l'ottenimento delle aree oggetto dell'esecuzione delle opere previste, sono approvati dal Commissario Delegato, coerentemente con quanto deliberato dai Comuni competenti. L'approvazione del Commissario Delegato costituisce a tutti gli effetti variazione alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici”.
- che, a seguito di espropriazione per pubblica utilità per la realizzazione del Passante autostradale di Mestre, la sig.ra PICCOLO SONIA ha sottoscritto in data 15.05.07 il preliminare di cessione di fabbricati con immissione in possesso differita dell'area di cui al mappale 80 Fg. 39, del Comune di Mirano e dei relativi fabbricati di proprietà previsti in demolizione sub 8,10,11 e scoperto comune sub 1;
- che con nota prot. 26307 del 30.05.07, la sig. PICCOLO SONIA ha chiesto di trasferire i volumi a destinazione residenziale e a destinazione agricola esistenti in Comune di Mirano, via Vetrego 121/3 identificati catastalmente al Fg. 39 mapp. 80 sub 10,11 , in Comune di Mirano, in via Vetrego, su porzione di terreno catastalmente censito al Fg. 35 mapp. 653-654;
- che la richiesta è stata esaminata nella seduta del 12.06.07 dalla Commissione Consiliare Urbanistica, LL.PP. e Ambiente la quale ha espresso parere favorevole al trasferimento del volume su terreno in via Vetrego; ha preso atto, tuttavia, che per il trasferimento del volume dell'edificio di interesse storico, architettonico, ambientale con grado di protezione 3 di proprietà della sig.ra PICCOLO SONIA, a destinazione residenziale, è necessario predisporre apposita variante urbanistica ai sensi dell' art. 2 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3417 del 24.03.2005 poiché la demolizione di un edificio di interesse storico, architettonico, ambientale non è ammessa dal PRG e pertanto l'intervento non può configurarsi come trasferimento di volume demolito ma come nuova costruzione in variante al PRG; il trasferimento degli edifici non soggetti a vincoli di protezione invece, può essere effettuato senza necessità di approvazione di varianti urbanistiche, con intervento diretto, previo voto consiliare di assenso al trasferimento del volume, come stabilito con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 16.09.2003;

- che la Commissione Urbanistica si è pertanto espressa favorevole all'adozione di apposita variante al PRG che individui un nuovo lotto B8c/3 di superficie pari a 1800 mq (40x45 m) allo scopo di realizzare un volume di 809,14 mc pari a quello dell'edificio con grado di protezione 3, oggetto di esproprio;
- con riferimento ad una precedente richiesta di adozione di variante per trasferimento di volume, inoltre, nella seduta del 21.11.2006 la Commissione Consiliare Urbanistica, LL.PP. e Ambiente aveva espresso parere favorevole all'adozione della variante urbanistica a condizione che i titolari dell'esproprio istituissero un vincolo ventennale dalla data del certificato di agibilità, alla vendita dell'immobile salvo concessione da parte della Giunta Comunale di deroga per comprovati motivi di necessità.

La variante prevede pertanto l'individuazione di un lotto di nuova edificazione B8, identificato con la lettera "c", n. 3, con capacità edificatoria massima pari a quella dell'edificio con grado di tutela espropriato (809,14 mc) e l'obbligo per l'espropriato di istituire un vincolo, prima del rilascio del permesso di costruire, che preveda il divieto di vendita dell'immobile per venti anni dalla data del certificato di agibilità, salvo concessione di deroga per comprovati motivi di necessità rilasciata dalla Giunta Comunale.

La variante in oggetto sarà adottata dal Consiglio Comunale di Mirano, depositata e pubblicata presso la Segreteria di Comune e della Provincia per 10 giorni consecutivi e, trascorsi i 20 giorni dal termine del periodo di pubblicazione, le eventuali osservazioni pervenute verranno controdedotte. Successivamente le deliberazioni di adozione e controdeduzione delle osservazioni verranno trasmesse per l'approvazione di competenza al Commissario Delegato per il Passante, ai sensi dell'art. 2 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3417 del 24.03.2005.

La presente variante si compone del seguente elaborato:

- Relazione tecnica illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione, Scheda tecnica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – testo vigente

Estratto dell'art. 41 NTA del PRG

8. Zone prevalentemente residenziali di completamento B8

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B8 comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree prevalentemente agricole.

In queste zone è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici da artigianale a residenziale. Sono esclusi da questa possibilità gli edifici disciplinati dalla L.R. 11/5.3.1987.

In queste aree sono ammessi gli interventi indicati all'art. 7, ultimo comma, della L.R. n. 24/1985.

All'interno delle zone residenziali di completamento B8 è vietata l'edificazione di annessi rustici.

Agli interventi edilizi che prevedono l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione si dovranno applicare gli indirizzi per la progettazione previsti dalla D.G.R. n. 986/14.3.1996, "atti di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali" ed inoltre le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate a verde piantumato con specie scelte tra quelle riportate nell'allegato A) Regolamento Alberi.

Le richieste di concessione edilizia dovranno essere accompagnate da una tavola dello stato attuale, nel rispetto dell'art. 5 dell'allegato Regolamento Alberi, ed una dello stato di progetto finalizzato ad un corretto inserimento ambientale e coerente con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- mantenimento, quanto più possibile, delle piante esistenti;
- applicazione dell'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Allegato Regolamento Alberi. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura;
- i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere particolarmente curati nella progettazione e le eventuali recinzioni di questi lati dovranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno.

Gli elaborati sopra indicati fanno parte integrante della concessione edilizia. La realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità.

Le zone residenziali di completamento B8 sono divise in due sottoaree:

- a. Area di completamento: lotti già edificati;
- b. Lotti di nuova edificazione: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.
- c. Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.

a. Zone B8 - Area di completamento

Per gli edifici esistenti all'interno della sottoarea a) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di tutela, potrà essere concesso, per una sola volta un aumento volumetrico fino alla concorrenza massima di mc. 800 per ogni unità edilizia abitativa con esclusione di quelle non autonomamente utilizzabili. Nel calcolo volumetrico devono essere conteggiate anche eventuali parti staccate con destinazione di annesso residenziale.

Al rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere presentato un vincolo notarile registrato e trascritto di non ulteriore ampliabilità delle unità abitative risultanti dall'ampliamento concesso ai sensi del presente articolo.

Gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno obbligatoriamente prevedere l'accorpamento con recupero volumetrico degli elementi superfetativi e deturpanti. Nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a gradi di tutela, il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella del manufatto tutelato.

Gli aumenti volumetrici indicati al 1° comma dovranno necessariamente essere previsti in aderenza dell'esistente (salvo quanto specificato al comma precedente) e dovranno essere consoni, per materiali e forme, alle preesistenze.

L'ampliamento non potrà sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui abbia origine un rispetto (stradale o fluviale), ma potrà essere prevista la possibilità di costruire a confine previo accordo con il confinante (costruzione a confine-aderenza) o comunque a distanza non inferiore a metri 3 dal confine qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate, in caso contrario metri 5.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati è consentito di mantenere l'allineamento verso strada esistente o arretrare l'edificio sull'allineamento prevalente lungo la strada.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 metri.

b. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini
o comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate; | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati
o comunque a distanza non inferiore a m. 6,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate e nel rispetto della distanza minima dai confini sopra determinata; | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : quella degli edifici adiacenti e comunque nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

c. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea c) è consentita per i proprietari di edifici espropriati a seguito di esproprio per la realizzazione di opere pubbliche, l'edificazione di fabbricati di pari volume e destinazione d'uso rispetto a quanto espropriato.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : dovranno essere rispettate le distanze indicate nel P.R.G. o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Prima del rilascio del permesso di costruire, il titolare dell'esproprio dovrà istituire un vincolo che preveda il divieto di vendita dell'immobile per venti anni dalla data del certificato di agibilità, salvo concessione di deroga per comprovati motivi di necessità rilasciata dalla Giunta Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – testo comparativo (in barrato le parti eliminate, in grassetto sottolineato le parti aggiunte)

Estratto dell'art. 41 NTA del PRG

8. Zone prevalentemente residenziali di completamento B8

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B8 comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree prevalentemente agricole.

In queste zone è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici da artigianale a residenziale. Sono esclusi da questa possibilità gli edifici disciplinati dalla L.R. 11/5.3.1987.

In queste aree sono ammessi gli interventi indicati all'art. 7, ultimo comma, della L.R. n. 24/1985.

All'interno delle zone residenziali di completamento B8 è vietata l'edificazione di annessi rustici.

Agli interventi edilizi che prevedono l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione si dovranno applicare gli indirizzi per la progettazione previsti dalla D.G.R. n. 986/14.3.1996, "atti di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali" ed inoltre le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate a verde piantumato con specie scelte tra quelle riportate nell'allegato A) Regolamento Alberi.

Le richieste di concessione edilizia dovranno essere accompagnate da una tavola dello stato attuale, nel rispetto dell'art. 5 dell'allegato Regolamento Alberi, ed una dello stato di progetto finalizzato ad un corretto inserimento ambientale e coerente con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- mantenimento, quanto più possibile, delle piante esistenti;
- applicazione dell'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Allegato Regolamento Alberi. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura;
- i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere particolarmente curati nella progettazione e le eventuali recinzioni di questi lati dovranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno.

Gli elaborati sopra indicati fanno parte integrante della concessione edilizia. La realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità.

Le zone residenziali di completamento B8 sono divise in due sottoaree:

- a. Area di completamento: lotti già edificati;
- b. Lotti di nuova edificazione: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.
- c. Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.

a. Zone B8 - Area di completamento

Per gli edifici esistenti all'interno della sottoarea a) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di tutela, potrà essere concesso, per una sola volta un aumento volumetrico fino alla concorrenza massima di mc. 800 per ogni unità edilizia abitativa con esclusione di quelle non autonomamente utilizzabili. Nel calcolo volumetrico devono essere conteggiate anche eventuali parti staccate con destinazione di annesso residenziale.

Al rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere presentato un vincolo notarile registrato e trascritto di non ulteriore ampliabilità delle unità abitative risultanti dall'ampliamento concesso ai sensi del presente articolo.

Gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno obbligatoriamente prevedere l'accorpamento con recupero volumetrico degli elementi superfetativi e deturpanti. Nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a gradi di tutela, il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella del manufatto tutelato.

Gli aumenti volumetrici indicati al 1° comma dovranno necessariamente essere previsti in aderenza dell'esistente (salvo quanto specificato al comma precedente) e dovranno essere consoni, per materiali e forme, alle preesistenze.

L'ampliamento non potrà sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui abbia origine un rispetto (stradale o fluviale), ma potrà essere prevista la possibilità di costruire a confine previo accordo con il confinante (costruzione a confine-aderenza) o comunque a distanza non inferiore a metri 3 dal confine qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate, in caso contrario metri 5.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati è consentito di mantenere l'allineamento verso strada esistente o arretrare l'edificio sull'allineamento prevalente lungo la strada.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 metri.

b. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini
o comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate; | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati
o comunque a distanza non inferiore a m. 6,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate e nel rispetto della distanza minima dai confini sopra determinata; | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : quella degli edifici adiacenti e comunque nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

c. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea c) è consentita per i proprietari di edifici espropriati a seguito di esproprio per la realizzazione di opere pubbliche del Passante Autostradale di Mestre, l'edificazione di fabbricati di pari volume e destinazione d'uso rispetto a quanto espropriato.

Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale soggetti a gradi di protezione, sarà ammesso il trasferimento della volumetria complessiva a condizione che sia previsto il cambio d'uso in residenza e/o in destinazioni d'uso compatibili con la zona B8.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : dovranno essere rispettate le distanze indicate nel P.R.G. o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Prima del rilascio del permesso di costruire, il titolare dell'esproprio dovrà istituire un vincolo che preveda il divieto di vendita dell'immobile per venti anni dalla data del certificato di agibilità, salvo concessione di deroga per comprovati motivi di necessità rilasciata dalla Giunta Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – testo in variante

Estratto dell'art. 41 NTA del PRG

8. Zone prevalentemente residenziali di completamento B8

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B8 comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree prevalentemente agricole.

In queste zone è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici da artigianale a residenziale. Sono esclusi da questa possibilità gli edifici disciplinati dalla L.R. 11/5.3.1987.

In queste aree sono ammessi gli interventi indicati all'art. 7, ultimo comma, della L.R. n. 24/1985.

All'interno delle zone residenziali di completamento B8 è vietata l'edificazione di annessi rustici.

Agli interventi edilizi che prevedono l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione si dovranno applicare gli indirizzi per la progettazione previsti dalla D.G.R. n. 986/14.3.1996, "atti di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali" ed inoltre le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate a verde piantumato con specie scelte tra quelle riportate nell'allegato A) Regolamento Alberi.

Le richieste di concessione edilizia dovranno essere accompagnate da una tavola dello stato attuale, nel rispetto dell'art. 5 dell'allegato Regolamento Alberi, ed una dello stato di progetto finalizzato ad un corretto inserimento ambientale e coerente con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- mantenimento, quanto più possibile, delle piante esistenti;
- applicazione dell'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Allegato Regolamento Alberi. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura;
- i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere particolarmente curati nella progettazione e le eventuali recinzioni di questi lati dovranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno.

Gli elaborati sopra indicati fanno parte integrante della concessione edilizia. La realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità.

Le zone residenziali di completamento B8 sono divise in due sottoaree:

- a. Area di completamento: lotti già edificati;
- b. Lotti di nuova edificazione: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia;
- c. Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.

a. Zone B8 - Area di completamento

Per gli edifici esistenti all'interno della sottoarea a) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di tutela, potrà essere concesso, per una sola volta un aumento volumetrico fino alla concorrenza massima di mc. 800 per ogni unità edilizia abitativa con esclusione di quelle non autonomamente utilizzabili. Nel calcolo volumetrico devono essere conteggiate anche eventuali parti staccate con destinazione di annesso residenziale.

Al rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere presentato un vincolo notarile registrato e trascritto di non ulteriore ampliabilità delle unità abitative risultanti dall'ampliamento concesso ai sensi del presente articolo.

Gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno obbligatoriamente prevedere l'accorpamento con recupero volumetrico degli elementi superfetativi e deturpanti. Nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a gradi di tutela, il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche

mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella del manufatto tutelato.

Gli aumenti volumetrici indicati al 1° comma dovranno necessariamente essere previsti in aderenza dell'esistente (salvo quanto specificato al comma precedente) e dovranno essere consoni, per materiali e forme, alle preesistenze.

L'ampliamento non potrà sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui abbia origine un rispetto (stradale o fluviale), ma potrà essere prevista la possibilità di costruire a confine previo accordo con il confinante (costruzione a confine-aderenza) o comunque a distanza non inferiore a metri 3 dal confine qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate, in caso contrario metri 5.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati è consentito di mantenere l'allineamento verso strada esistente o arretrare l'edificio sull'allineamento prevalente lungo la strada.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 metri.

b. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini
o comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate; | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati
o comunque a distanza non inferiore a m. 6,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate e nel rispetto della distanza minima dai confini sopra determinata; | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : quella degli edifici adiacenti e comunque nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

c. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea c) è consentita per i proprietari di edifici espropriati a seguito di esproprio per la realizzazione del Passante Autostradale di Mestre, l'edificazione di fabbricati di pari volume e destinazione d'uso rispetto a quanto espropriato.

Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale soggetti a gradi di protezione, sarà ammesso il trasferimento della volumetria complessiva a condizione che sia previsto il cambio d'uso in residenza e/o in destinazioni d'uso compatibili con la zona B8.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| - Numero massimo di piani | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima | H | 7,50 m |
| - Distanza dai confini | Dc | 5,00 m |
| - Distanza minima da altri fabbricati | Df | 10,00 m |
| - Distanza dalle strade Ds : dovranno essere rispettate le distanze indicate in P.R.G. o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione. | | |

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Prima del rilascio del permesso di costruire, il titolare dell'esproprio dovrà istituire un vincolo che preveda il divieto di vendita dell'immobile per venti anni dalla data del certificato di agibilità, salvo concessione di deroga per comprovati motivi di necessità rilasciata dalla Giunta Comunale.