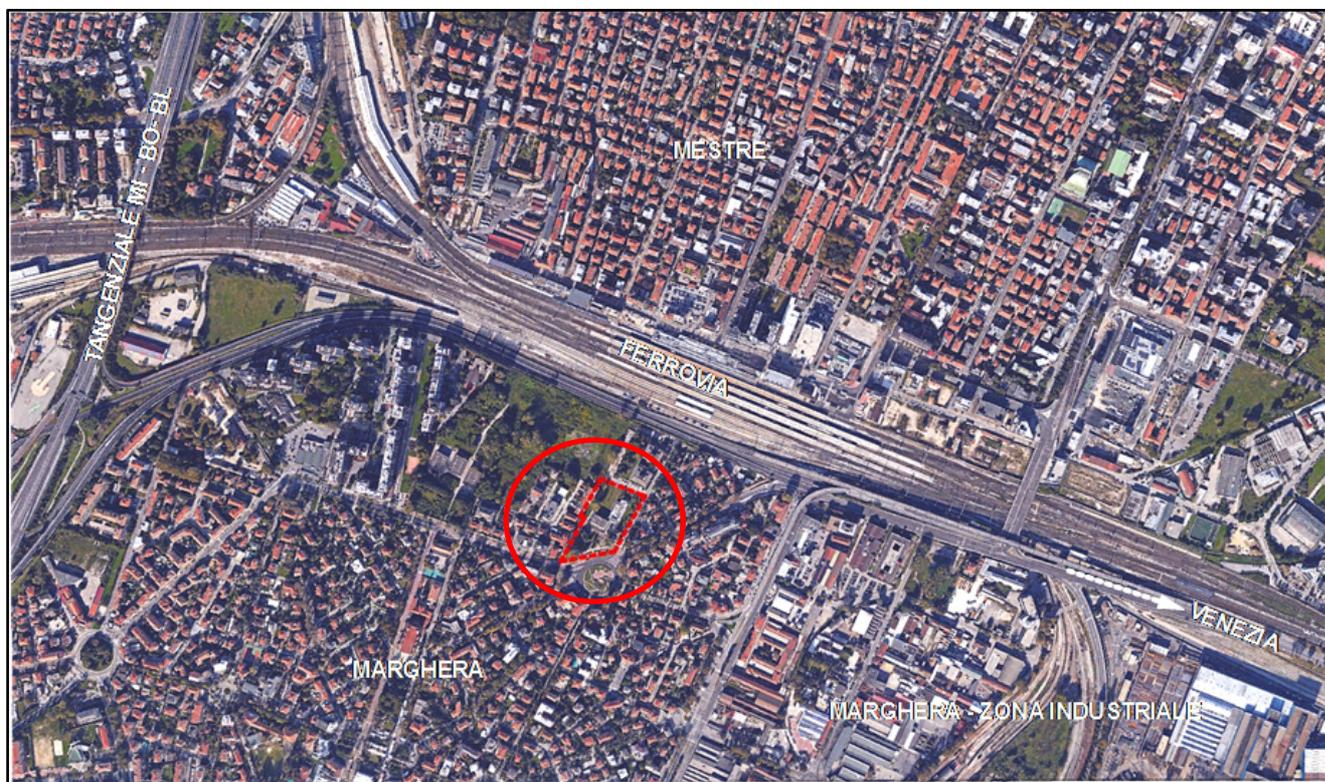




IMMOBILE EX SCUOLA MONTEVERDI
SITO A MARGHERA - VENEZIA
Via Ulloa, 1

Ubicazione:
via Ulloa 1 Marghera - Venezia



Descrizione dell'immobile

Ubicazione e accessibilità

L'immobile, " Ex scuola Monteverdi", è ubicato a Marghera via Ulloa 1, prospiciente la stazione ferroviaria di Mestre. L'edificio è situato in una posizione strategica collegato alle più importanti arterie stradali urbane ed extraurbane (tangenziale di collegamento alle autostrade Milano-Bologna-Belluno), a pochi chilometri da Venezia, percorrendo via della Libertà, dal centro storico di Mestre e dal centro di Marghera, Città Giardino.. L'immobile è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici con la presenza di una fermata del tram e autobus, ubicata nell'adiacente rotonda, che collega Mestre, la stazione ferroviaria, Marghera e Venezia, che dista pochi minuti a piedi

Descrizione, finiture e stato manutentivo del bene

L'immobile, la cui edificazione risale alla fine degli anni 70, è costituito da un corpo di fabbrica realizzato in cemento faccia a vista di due piani fuori terra, un auditorium e una palestra. Originariamente l'edificio era adibito ad uso scolastico, successivamente, occupato fino al 2009, da uffici comunali. L'area esterna, recintata ed accessibile mediante cancelli pedonali e carrabili, è adibita a giardino e parcheggi esclusivi all'immobile. L'area circostante, in prevalenza residenziale, è costituita da villini e da edifici di tre/quattro piani. L'immobile non è occupato.

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita:

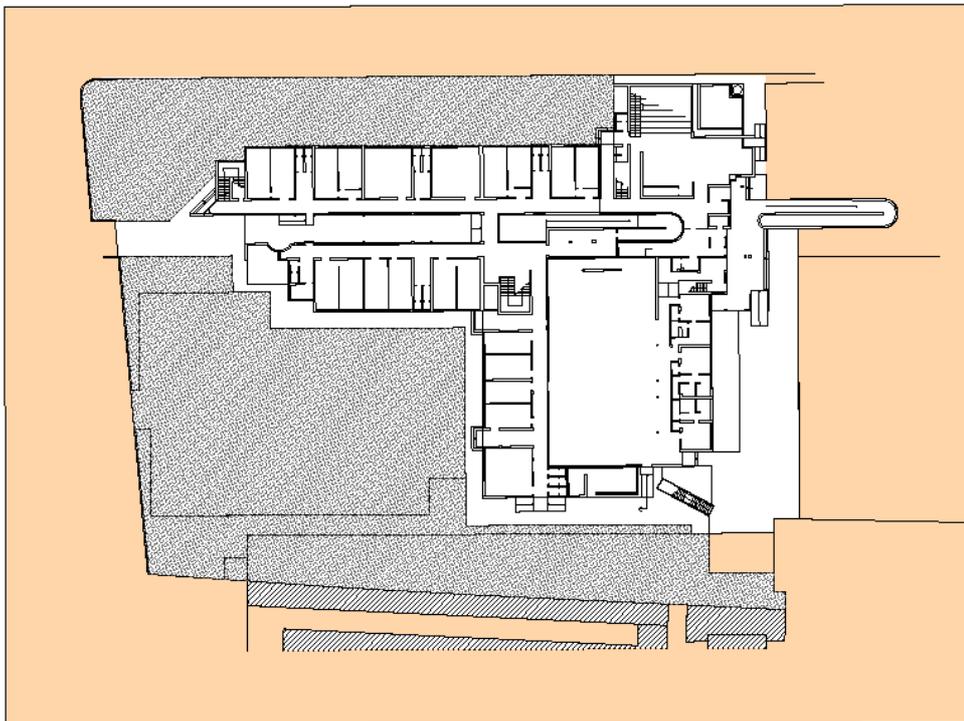
Catasto Fabbricati

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 1	Bene comune non censibile				
VE	1	1780	P.T					
Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 2	Bene comune non censibile				
VE	1	1780	P.T./1					
Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 3	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
VE	1	1780	P.T./1	C/4	U	-----	mq 945,00	€ 1.520,19
Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 4	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
VE	1	1780	P.T./1/2	B/4	U	-----	mq 2151,00	€ 14.148,87
Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 5	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
VE	1	1780	P.T./1	B/7	U	-----	mq 419,00	€ 1.123,81

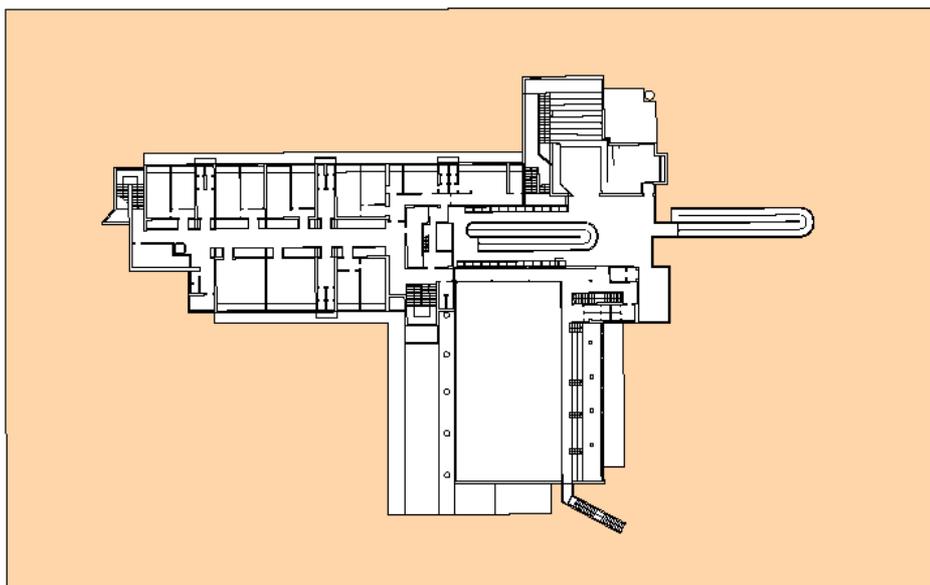
Catasto Terreni

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub	Seminativo	Classe	Sup.Catast.	R.C.€ 31,25
VE	1	1781	-		U	Ha 0,35,00	R.A.€ 21,69

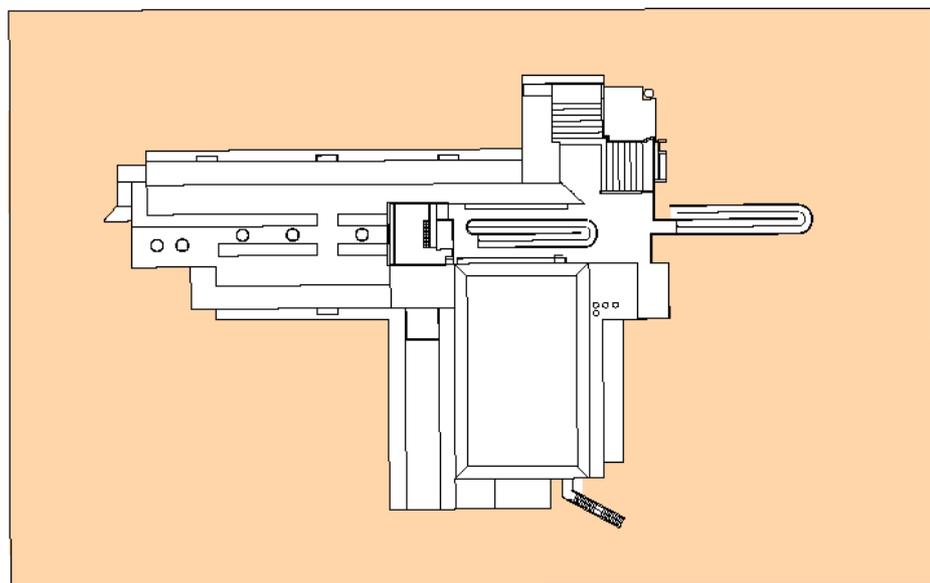
Planimetrie:



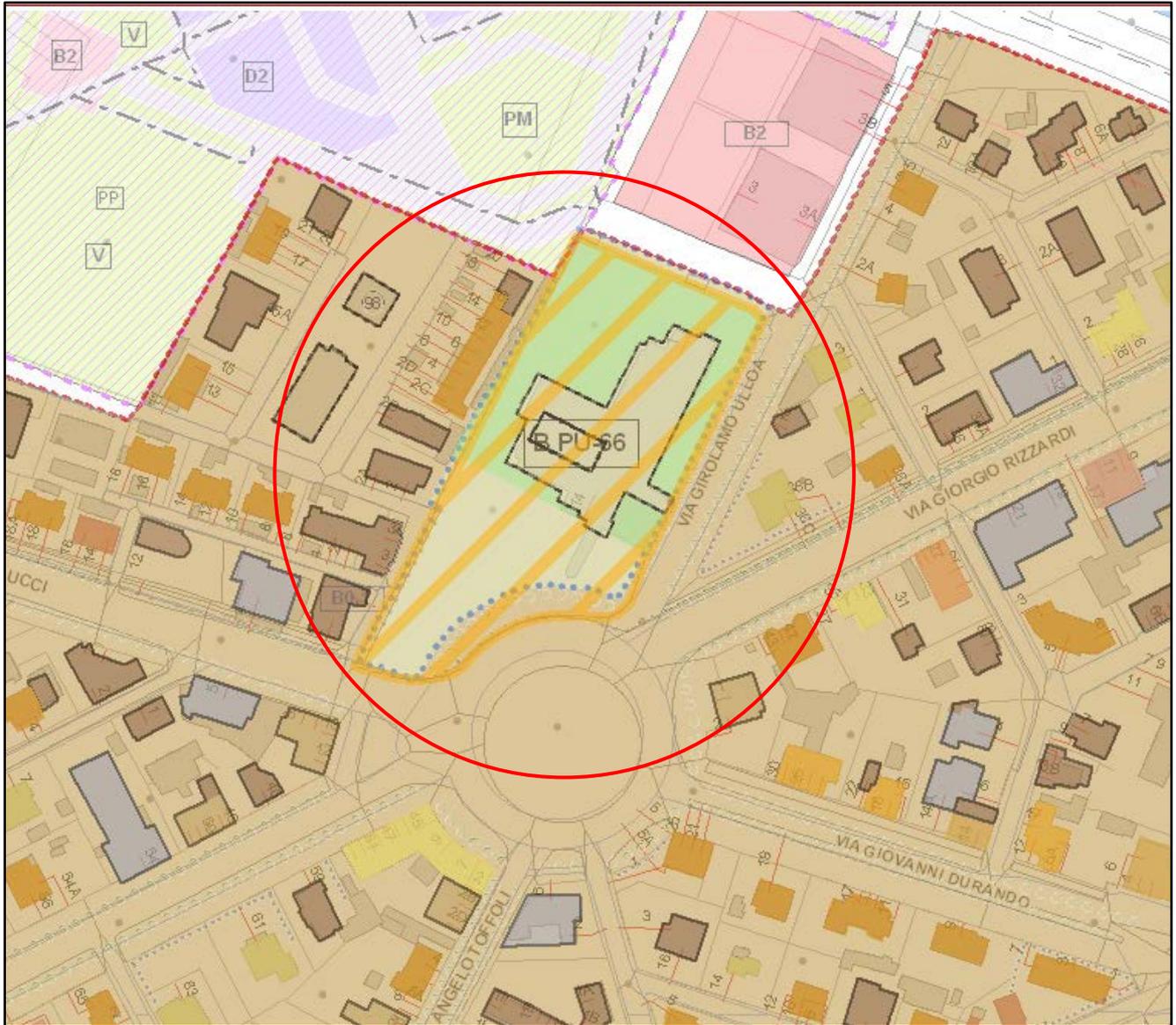
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Copertura



LEGENDA

Legenda

TP_STRUM

- Progetto Unitario in zona B
- Viabilità
- Percorsi pedonali
- Perimetro di Variante dichiarata zona di degrado

Edifici - Destinazioni d'uso

Descrizione

- edifici non classificati (riferiti alla zto)
- edifici a destinazione residenziale
- edifici a prevalente destinazione residenziale
- edifici a prevalente destinazione terziaria
- nuovi volumi - destinazione residenziale
- edifici a possibile riconversione funzionale

Zone Territoriali Omogenee

ZTO

- B PU
- F1 (aree per l'istruzione)
- F2 (aree per le attrezzature di interesse comune)
- F3 (aree attrezzate a parco gioco e sport)
- P (parcheggi)
- SP (spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato)

Variante al P.R.G. per Marghera Città giardino

NTGA

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 8

Progetti unitari di comparto

- (1) I Progetti unitari di comparto (P.U.) hanno lo scopo di coordinare e valorizzare sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti diverse unità edilizie.
- (2) I progetti unitari sono regolati ai sensi dell'art. 18, 62, 63 della L.R. 61/85 e qualora comprendano più proprietà, il progetto unitario si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio di Comparto e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia sottoposta ad un'unica o più convenzioni.
- (3) In sede di formazione del P.P.A., quando si ravvisi l'opportunità di una attuazione coordinata degli interventi edilizi e nei casi in cui non sia obbligatorio uno strumento urbanistico attuativo, è consentita la formazione di un P.U. In pendenza del progetto unitario sono ammissibili, anche con singole e separate autorizzazioni edilizie, gli interventi di cui alla lettera a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78

parte II

Norme Tecniche Speciali di Attuazione

titolo II

Norme di zona zona

capo II

Zone residenziali di completamento e di espansione

articolo 14

Sottozona di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto

14. 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. L'intervento sarà inoltre assoggettato alle prescrizioni di cui all'art.10 delle N.T.G.A.
14. Il progetto dovrà conformarsi a quanto prescritto nelle schede-
2 norma allegate al presente articolo per quanto riguarda l'edificazione. Modifiche alle delimitazioni previste dalla scheda norma, cioè le disposizioni planimetriche e stereometriche riferite alla conformazione planimetrica e volumetrica degli interventi edilizi, 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. Nel caso di variazioni alla delimitazione dell'area, la capacità edificatoria assegnata dalle schede norma dovrà essere eventualmente riparametrata in relazione alla effettiva superficie di intervento e di cessione.
14. Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono
3 subordinati 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 scomputati gli oneri di urbanizzazione; tale impegno dovrà tradursi in una formale stipula di convenzione

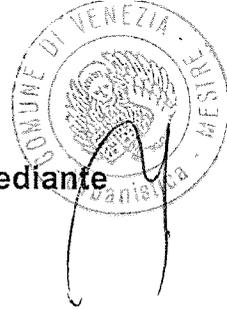
bilaterale tra Comune e concessionario, condizione questa, unitamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni imposte dal P.U., indispensabili per l'abitabilità/agibilità delle opere.

14. La distribuzione dei volumi privati, previsti nelle schede allegatae al presente articolo, secondo le destinazioni Residenziale e Terziaria, è da ritenersi indicativa rimanendo vincolante solo il volume totale ricavabile dalle schede stesse
14. Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato".
14. All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3. Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp. (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Articolo 18

Demolizione con ricostruzione

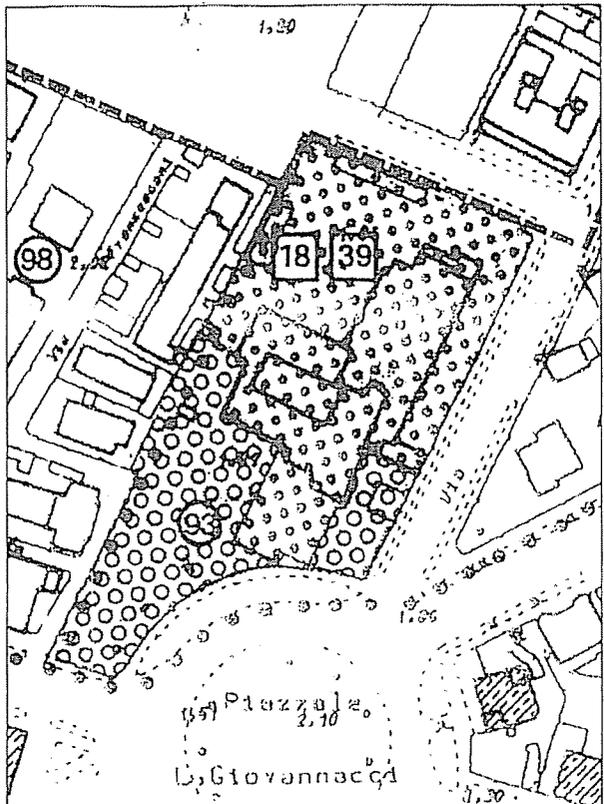
- (1) La "Demolizione con ricostruzione" si applica agli edifici, o parti di edificio, di recente edificazione e/o privi di valori architettonici e ambientali, é finalizzata a realizzare nuove costruzioni meglio inserite nell'ambiente storico circostante, dal punto di vista architettonico e morfologico, di quelle preesistenti.
- (2) La "Demolizione con ricostruzione" prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.
- (3) Salvo diverse prescrizioni previste dal comma successivo, o indicate nella cartografia di progetto, i nuovi edifici non potranno superare il volume e l'altezza di quelli preesistenti.
- (4) Nel caso in cui il nuovo edificio si trovi in adiacenza di un edificio storico assoggettato alle categorie di interventi di cui agli artt. 12,13 e 14, salvo diverse prescrizioni da parte di eventuali piani di recupero, non potrà superarne l'altezza se non per la quota necessaria per raggiungere gli standard previsti dal regolamento edilizio e dalle norme di igiene.
- (5) Nel caso invece in cui si trovi intercluso tra due edifici assoggettati entrambi a tali categorie, la sua altezza non potrà superare quella dell'edificio più alto.
- (6) I nuovi edifici realizzati a seguito della demolizione dell'edificio preesistente, qualora non inclusi in piani di recupero e progetti unitari con diversa indicazione, dovranno inoltre seguire le seguenti prescrizioni:
 - distanza dalle strade (Ds): uguale a quella degli edifici contermini;
 - distanza dai confini di proprietà (Dc): qualora l'edificio preesistente fosse costruito in adiacenza ad edifici contermini, tali adiacenze vanno mantenute; negli altri casi per la Dc si applicano le norme della Sottozona B3;
 - distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df) si applicano le norme della Sottozona B3. (Di cui alla V.PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 531/98, approvazione e contestuale revoca della D.G.R.V. n. 4487/97)



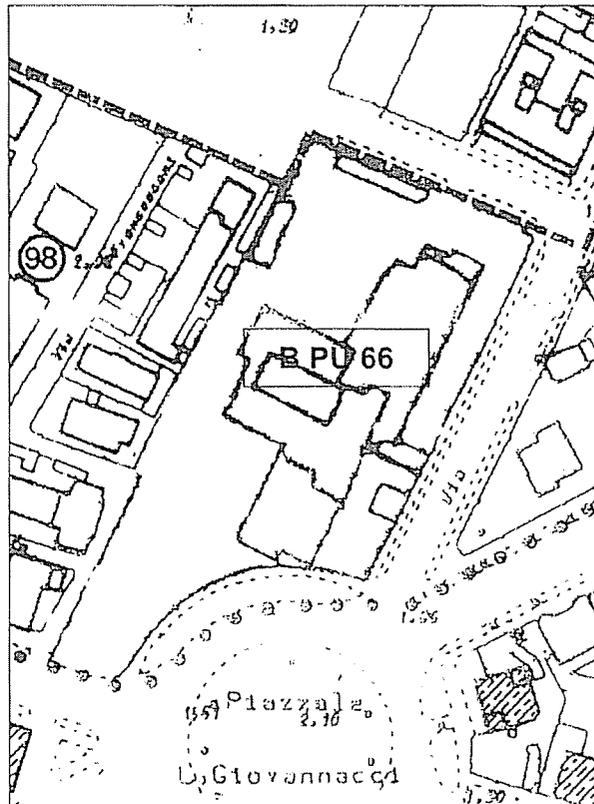
Scheda n.1 al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari mediante costituzione di un fondo immobiliare ad apporto. Art.58 del DL 112/2008

Immobilie "Ex Scuola Monteverdi"

Via Ulloa, 1 - Marghera



Stralcio VPRG per la Città Giardino di Marghera
DGRV n. 4489/97 scala 1:2000



Stralcio Variante alla VPRG per la Città Giardino di Marghera
DGRV n. 4489/97 scala 1:2000

Dati catastali: Sez. VE, Fg 1, mapp. 1478

Uso attuale: Uffici comunali (Urbanistica, Suap, Suer, auditorium e palestra Municipalità Marghera)

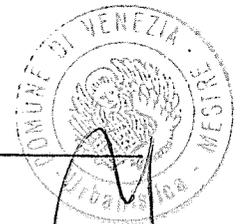
Destinazione d'uso e riferimenti P.R.G. vigente:

Aree per attrezzature di interesse comune. "18 – Sale riunioni, mostre ecc..." "39 – Uffici pubblici"
Aree attrezzate a parco gioco e sport. 93 – Verde pubblico

Destinazione del piano di valorizzazione:

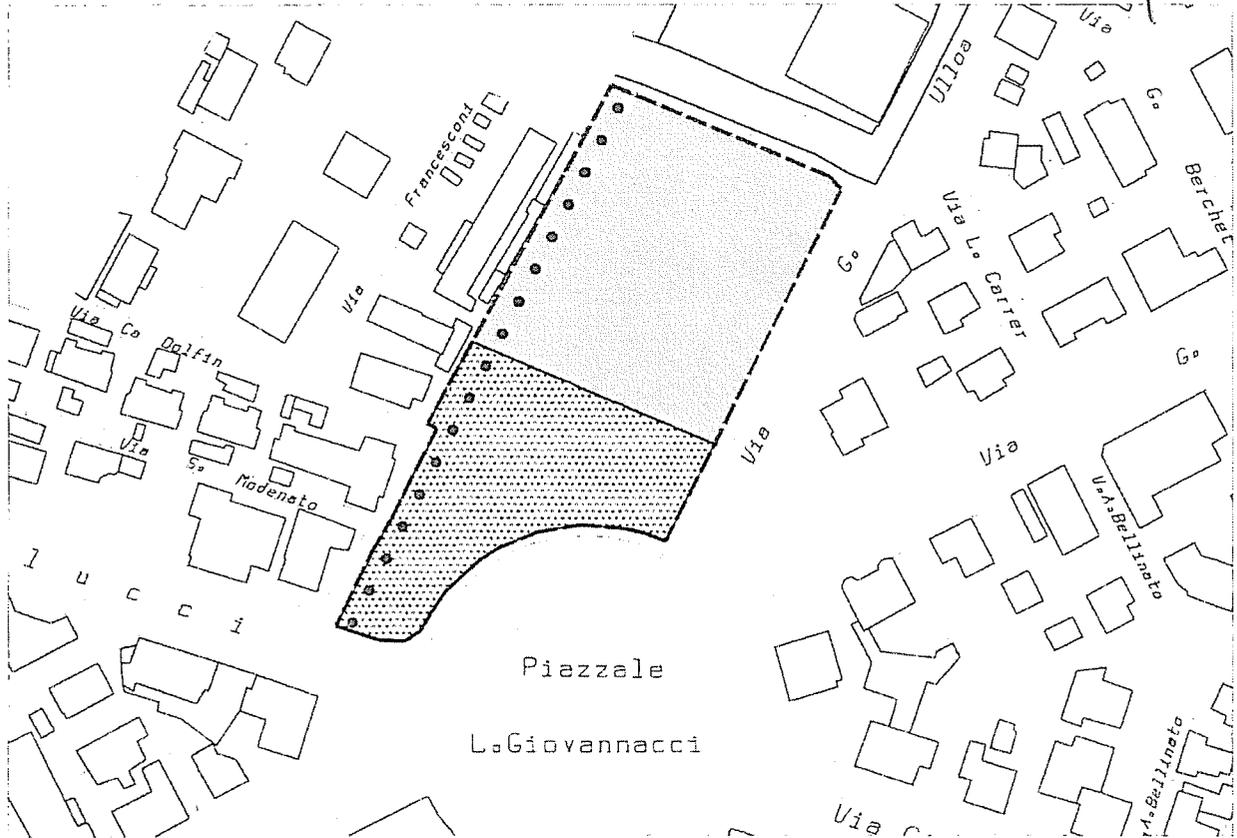
ZTO di tipo "B" sottozona di completamento soggetta a progetto unitario di comparto B-PU 66
Sp (Superficie lorda di pavimento)= 16.700 mq
Destinazioni d'uso: A, C, D, E art. 8.2 delle NTGA del PRG DGRV n. 3905/04 e n. 2141/08
Altezza max: ml. 45,00

PRESCRIZIONI:
Scheda norma 1.1



SCHEDE NORMATIVE E PROGETTI UNITARI

PROGETTO UNITARIO N°66



scala 1:2000

LEGENDA

	Perimetro P.U.		Spazio pubblico attrezzato
	Passaggio coperto / Galleria		Superficie fondiaria
	Percorso ciclopedonale		Viabilità
	Permeabilità pedonale		
			Parcheggio

INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE:

A seguito del cambio di destinazione urbanistica dovrà essere mantenuta una destinazione a palestra di uso pubblico che potrà eventualmente essere autorizzata all'interno dello spazio pubblico attrezzato (in deroga alla capacità edificatoria assegnata) ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.

In caso di mantenimento dell'attuale struttura, la sua Sp andrà sommata a quella prevista per l'area



PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA TERRAFERMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, N.T.G.A. – N.T.S.A.

- Testo della V.P.R.G. per la Terraferma adottato con delibera di C.C. 16/99 approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 integrato con:
 - “V.P.R.G. (art. 50 comma 4 lett. L della L.R. n. 61/85) Integrazione art. 80 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma per l’individuazione dei Parchi Commerciali – Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione” approvata con D.C.C. n. 108 del 30.07.2007.
 - “V.P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della Terraferma” approvata con D.G.R.V. n. 738 del 24.03.2009. (la modifica riguarda l’art. 6.4 delle N.T.G.A.).
 - “Variante normativa all’art. 59 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma (art. 48 comma 1 L.R. 11/2004)” approvata con D.C.C. n. 56 del 08.02.2010. (la modifica riguarda l’art. 59.3 e 59.6 delle N.T.S.A.).
 - “V.P.R.G. (ART. 50, COMMA 4°, LETT. L DELLA L.R. N. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A. e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione) approvata con D.C.C. n. 6 del 17.01.2011.

esigenze cui le costruzioni stesse sono destinate a far fronte. I manufatti che vengono realizzati per allestire il cantiere necessario a realizzare una o più costruzioni possono permanere sin tanto che dura l'attività edificatoria

Art. 8 - Definizioni: destinazioni d'uso

8.1 Le N.T.S.A. individuano - utilizzando le espressioni di cui al successivo comma - le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

- | | | | |
|---|------------------------------|----|---|
| A | <u>Residenza:</u> | A1 | <u>alloggi (o abitazioni):</u> |
| | | A2 | <u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.); |
| | | A3 | <u>funzioni complementari alla residenza:</u> attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, purché ciascuna unità immobiliare non superi i 250 mq. di Sp ovvero, nel caso di aggregazioni di più unità immobiliari con vani accessori (quali corridoi, sala d'attesa e locali di servizio) in comune, la Sp complessiva non superi i 1000 mq., attrezzature collettive. |
| B | <u>Attività produttive:</u> | | industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli; |
| C | <u>Attività direzionali:</u> | | credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca; |
| D | <u>Servizi alle persone:</u> | D1 | commercio al minuto, pubblici esercizi |
| | | D2 | servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, |
| E | <u>Strutture ricettive:</u> | | (definite secondo le norme speciali vigenti in materia) |
| | | E1 | alberghi, pensioni |
| | | E2 | motels |
| | | E3 | villaggi-albergo |
| | | E4 | residenze turistico-alberghiere |
| | | E5 | strutture ricettive all'aperto; |
| | | E6 | strutture ricettive extralberghiere |

- F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; residenze protette;
- G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

8.3 Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

8.4 Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali per esempio: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori etc.). Ancora ai fini della suddetta classificazione non assumono rilevanza e sono , quindi, sempre ammissibili, salvo specifici divieti nelle N.T.S.A., a) le condutture, in sottosuolo, dei servizi a rete; b) le strutture non residenziali di modeste dimensioni al servizio di opere o di impianti pubblici.

8.5 La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorché ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita anche se riferita ad una Sp superiore ai limiti fissati dalla lett. A del precedente art. 8.2.. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, dai permessi di costruire o denuncia di inizio attività, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

8.6 Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.

8.7 Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.

8.8 La destinazione d'uso di unità immobiliare non è ritenuta ad alloggi solo in presenza di diversa classificazione catastale coerente e conseguente a licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o denuncia di inizio attività o provvedimenti emessi ai sensi e per gli effetti della legge 47/1985.

Art. 9 Definizioni: altre espressioni utilizzate.

9.1 Le seguenti espressioni sono utilizzate dalle norme tecniche del P.R.G., nel significato in appresso indicato:

9.1.1 organismo edilizio: corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico; si specifica che:

- a) per corpo di fabbrica deve intendersi la parte di organismo edilizio, costituente S.C. o S.P. o piano praticabile, che sporge o rientra dal fronte dell'organismo edilizio stesso per almeno ml 1,20 ovvero si sopraeleva di almeno un piano praticabile rispetto al medesimo.
- b) Per edificio esistente deve intendersi un organismo edilizio che consente, qualora irreversibilmente formato cioè edificato al grezzo in tutte le sue parti, l'espletamento di una o più delle destinazioni d'uso definite dall'art. 8.2 delle N.T.G.A., con esclusione degli accessori e/o pertinenze.

9.1.2 unità immobiliare: complesso di vani (o locali) costituente, sotto il profilo funzionale, insieme unitario; l'unità immobiliare può integrare un intero organismo edilizio od esserne parte, più o meno rilevante;

9.1.3 parete finestrata: parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (luci e vedute) di vani abitabili o agibili; non si considerano finestrate le pareti su cui si aprano esclusivamente luci e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetro-cemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o vani scala comuni a più alloggi ovvero fori per l'aero-illuminazione dei percorsi verticali, quali i vani scala, ed orizzontali, quali corridoi di distribuzione interna all'edificio a servizio di uno o più alloggi o unità d'uso;

9.1.4 piani interrati e seminterrati: piani emergenti - con riferimento all'intradosso del solaio (strutturale) della relativa copertura - non più di un metro rispetto alla quota zero; per quota zero si intende la quota media del colmo delle strade (pubbliche, di uso pubblico o private) di accesso al lotto, o in mancanza, la quota media naturale definita dai lotti circostanti; così come definita dall'ufficio competente; le N.T.S.A. possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare ;

9.1.5 superfici a parcheggio privato: pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli e, laddove previsto dalle N.T.S.A., allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei. Le N.T.S.A. possono, per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo - per le nuove edificazioni o nuove costruzioni in ampliamento o sopraelevazione - di reperire superfici a parcheggio privato ovvero consentire tale reperimento a mezzo della costituzione di rapporto pertinenziale a carico di superfici poste nell'ambito di impianti a parcheggio, situati anche su aree non fisicamente contigue all'edificio ovvero attraverso la concessione onerosa di parcheggi pubblici previa apposita convenzione. Le N.T.S.A. possono altresì prescrivere, in relazione ad esigenze connesse a particolari interventi od insediamenti, una dotazione di superfici a parcheggio privato maggiore rispetto al minimo di legge ovvero l'estensione dell'obbligo di formazione di tale dotazione anche in occasione di interventi diversi dalla nuova edificazione;

9.1.6 superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico: superfici destinate allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'eccesso relativi) degli autoveicoli, aperte all'utilizzazione - libera o convenzionata - da parte del pubblico; le superfici a parcheggio pubblico al servizio di singoli quartieri debbono essere attrezzate - per almeno 1/20 e sino ad un massimo di 500 mq per ciascun impianto - a parcheggio coperto da pensilina di biciclette e di motocicli.

Ad eccezione delle zone dichiarate pedonali con delibera del Consiglio Comunale, e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle N.T.S.A., dovrà essere garantita nelle zone residenziali una dotazione minima di area privata, facilmente accessibile, adibita a parcheggio autovetture, nella quantità sottospecificata, che comunque non potrà essere inferiore alla quota di 1 mq./10 mc..

Nel caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione in ampliamento, sopraelevazione o di ristrutturazione che creino nuove unità immobiliari, nonché di cambio di destinazione d'uso ad integrazioni della quota di 1 mq./10 mc. si prescrive:

- 40% della superficie lorda di pavimento (Sp) destinata ad attività di cui alle lett. A3, C e D1 del precedente art. 8.2;
- 5 mq. ogni letto per attività di cui alle lett. E1, E2, E3 ed E4 del precedente art. 8.2;
- 2 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni;

9.1.7 intervento diretto: intervento edilizio non inquadrato in un piano urbanistico attuativo;

9.1.8 vincolo di facciata: coincide con la linea di fabbricazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di nuova costruzione in sopralzo o in ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità a quanto eventualmente indicato nelle N.T.S.A.: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.

9.1.9 fascia di rispetto: ambito territoriale (individuato dal P.R.G. e/o da norme speciali destinato a garantire la tutela di specifici beni, materiali (corsi d'acqua, cimiteri, monumenti) e/o immateriali (sicurezza del traffico automobilistico o ferroviario, ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, sicurezza rispetto a campi magnetici, fruibilità visiva). Le tavole di azionamento del P.R.G. possono attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo, l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia;

9.1.10 unità edilizie e unità di spazio scoperto concluse e non concluse: articolazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente e del territorio comunale utilizzabili dalle sezioni speciali del P.R.G. e dalle relative N.T.S.A. per ottenere una disciplina puntuale, calibrata su distinte individualità e/o su particolari caratteri storici, architettonici, ambientali.

Art. 10 - Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.

10.1 Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:

- a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;
- b) Progetti Unitari (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a SUA ma richieda una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A..

In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine -frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area.

Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;

- c) intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a SUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;
- d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;
- e) Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a SUA di iniziativa pubblica. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi.

10.2 Gli elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, i relativi procedimenti di formazione e di approvazione nonché i limiti (soggettivi, oggettivi e temporali) della relativa efficacia sono stabiliti dalla legge fatto salvo quanto prescritto dal successivo articolo 10.10. Le N.T.S.A. possono, però, dettare prescrizioni speciali in ordine a particolari elaborati aggiuntivi, a specifiche cautele da introdurre, a peculiari contenuti, di natura urbanistica e/o convenzionale, da assicurare negli strumenti urbanistici attuativi attinenti zone od aree puntualmente individuate. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere una distribuzione degli spazi pubblici o di uso pubblico diversa da quella definita dal P.R.G. a condizione che sia garantita una migliore fruizione pubblica degli spazi stessi e che la loro consistenza al suolo non risulti ridotta. Negli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree del centro storico o di completamento può essere prevista una dotazione di aree a standard inferiore a quella minima prescritta ove non risulti possibile reperire dette aree all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo senza pregiudizio dell'utilizzazione edificatoria o senza compromettere uno dei caratteri propri del contesto; in

tal caso, però, la dovuta prestazione non effettuata nel suddetto contesto, deve avvenire a mezzo della cessione di aree destinate a servizi ubicate altrove ovvero a mezzo della rifusione dell'importo del valore venale delle aree non cedute nonché del costo delle opere non realizzate specificamente individuate in sede convenzionale. Nella prima ipotesi, la consistenza delle aree da cedere altrove o da espropriare è determinata tenendo conto sia dell'entità delle aree non reperite nell'ambito del territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia dell'utilità tratta dagli operatori, a ragione del menzionato mancato reperimento in sito.

10.3 In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A., l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP

10.4 Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati.

Nel caso di suddivisione di un ambito soggetto a S.U.A. in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi, la capacità edificabile di ogni singolo ambito sarà determinata:

- sottraendo alla edificabilità dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P. quella di eventuali edifici esistenti;
- suddividendo l'edificabilità residua proporzionalmente (in modo corrispondente) al rapporto tra la St del singolo strumento attuativo e quella dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P..

10.5 I perimetri degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 47/93, ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%; la modifica può altresì prevedere sia un ampliamento che una diminuzione, a condizione che sommando aritmeticamente la variazione di superficie, sia in aumento che in diminuzione, la stessa complessivamente non superi il 10% dell'originale superficie sono sempre ammesse le riduzioni del perimetro corrispondenti allo stralcio di aree appartenenti al Demanio Pubblico non disponibile. Qualora il nuovo perimetro inglobi altre zone del vigente P.R.G., queste possono essere trasposte senza comportare variante, alle condizioni di cui all'art.3 della L.R. n. 47/93, così come non costituiscono Variante al P.R.G. le altre modifiche consentite dalla stessa Legge Regionale.

10.6.1 Gli edifici esistenti compresi nelle zone soggette ad obbligo di pianificazione attuativa possono, salvo diverse disposizioni contenute nelle N.T.S.A., essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, unicamente per:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- b) ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente con i seguenti limiti: nel caso di edifici unifamiliari il volume complessivo risultante non potrà superare gli 800 mc.; negli altri casi non potrà superare quello derivante dall'applicazione dell'It al lotto di proprietà. L'ampliamento inoltre dovrà rispettare i parametri stereometrici prescritti dalle N.T.S.A.
- c) variazione dell'uso se comporta il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa o vietata ad altra destinazione d'uso ammessa nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.

10.6.2 All'interno di tali aree gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3.

10.7 Qualora lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio comprenda "edifici con tipo di intervento codificato", questo potrà verificare e conseguentemente alla predisposizione di adeguata documentazione modificare il grado di tutela della classificazione assegnata dalle N.T.S.A., nonché stabilire diverse e/o più specifiche norme di tutela rispetto a quanto previsto dalle N.T.S.A., senza che ciò comporti Variante al P.R.G..

10.8 Nelle aree soggette a PU dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi a destinazione pubblica e privata in esse previsti. Il valore delle aree a destinazione pubblica, per le quali sia prevista la cessione al patrimonio comunale, potrà essere scomputato dal contributo per opere di urbanizzazione; fino al totale scomputo della quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle aree da cedere, dovranno essere realizzate le opere pubbliche previste dal progetto fatta salva diversa convenzione con il Comune.

10.9 Laddove il P.R.G. prescrive -con riferimento ad ambiti territoriali puntualmente individuati e/o perimetrati nelle tavole di azionamento delle sezioni speciali o nelle schede allegate alle N.T.S.A.- di procedere a mezzo di Progetto Unitario, non è consentito dar luogo ad interventi di portata maggiore della manutenzione straordinaria (o, se espressamente ammesso dalla disciplina speciale del risanamento conservativo e/o della ristrutturazione di parti interne all'organismo edilizio) se non è stato previamente approvato un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato e/o perimetrato. Il progetto unitario, se relativo ad un compendio immobiliare di proprietà del Comune o dei suoi enti strumentali o di società a prevalente capitale comunale, viene esaminato ed approvato dai competenti organi comunali, nelle forme e con gli atti previsti, per le opere pubbliche, dalle disposizioni vigenti in materia. Se relativo, invece, ad un compendio immobiliare di proprietà di soggetto diverso da quelli sopra indicati, il progetto unitario viene esaminato -preliminarmente, rispetto allo specifico intervento da assentire- ad opera degli uffici comunali competenti, assistiti dagli eventuali altri organi esplicitamente deputati dalle N.T.S.A.. o da regolamento comunale, i quali esprimono il proprio parere, indicando anche le eventuali modificazioni od integrazioni necessarie a garantire adeguata tutela alle esigenze di uniformità od omogeneità e compatibilità, sotto i profili morfologico, compositivo e, qualora richiesto dalle N.T.S.A.-architettonico e cromatico. Il successivo atto abilitativo -e/o il relativo intervento, che terrà conto dei suddetti pareri, sono soggetti alla condizione della preventiva assunzione, da parte del proprietario (per sé e suoi aventi causa), dell'impegno di attenersi, anche per gli interventi da non assentire immediatamente, alle previsioni del progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati. Ove, infine, il progetto unitario riguardi un compendio immobiliare comprendente anche proprietà diverse da quella del soggetto promotore-operatore, il progetto medesimo -acquisiti i pareri

favorevoli di cui sopra ed apportate le eventuali modifiche od integrazioni prescritte con i pareri stessi- dev'essere notificato ai proprietari diversi dal promotore-operatore; l'atto abilitativo richiesto potrà essere rilasciato e il relativo intervento attuato solo ove i proprietari destinatari della notifica abbiano espresso la propria adesione scritta, assumendo l'onere di adeguarsi al progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati.

10.10 Nella documentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate (quali parcheggi scambiatori, impianti sportivi, plessi scolastici, attrezzature di interesse comune), deve essere inclusa quella prevista dall'Allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche e/o integrazioni, anche da Ordinanze Commissariali e/o da nuova norma. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella Valutazione vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati. La documentazione è redatta e sottoscritta a cura del progettista. La valutazione di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 Maggio 2006, come integrata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico. Il Comune effettua comunque verifiche a campione in merito alla realizzazione di quanto previsto. La verifica e la valutazione di cui agli articoli 2 e 4 tengono conto di un valore del tempo di ritorno pari a cinquanta anni.

Relativamente ai P.U.A. di iniziativa privata, nell'ambito delle convenzioni obbligatorie, le eventuali opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti dai P.U.A., dovranno essere considerate quali opere di urbanizzazione a totale carico dei soggetti proponenti. Ai fini della realizzazione di tali opere, la loro localizzazione dovrà interessare le aree private o ambiti che, convenzionalmente, siano assoggettati al regime privato di uso pubblico. Nel caso di impossibilità di risolvere l'invarianza idraulica mediante la localizzazione delle opere compensative nell'ambito delle aree private, il C.C. si riserverà di valutare, la proposta di utilizzo di aree di proprietà comunale.

In tal caso:

- a) l'intervento dovrà coordinare ambiti tra loro limitrofi;
- b) dovranno essere escluse opere che precludano, se non per tempi limitati, la fruizione delle aree, optando per soluzioni di lieve occupazione o utilizzo dell'area e di modulazione delle quote dei terreni che consentano la totale attrezzabilità delle stesse;
- c) la convenzione dovrà prevedere che le opere a carico del soggetto privato proponente comprendano anche l'attrezzamento a parco di tutta la superficie di proprietà comunale messa a disposizione e la conseguente manutenzione.

10.11 E' fatto divieto di ridurre la sezione dei fossati esistenti nonché di erigere muri di recinzione in corrispondenza della mezzeria dei loro alvei, anche se costituenti limite di proprietà.

10.12 La monetizzazione degli standard (totale o parziale), ammessa ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., sarà ammessa, salvo diverse esigenze espresse e motivate dall'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

- 1) per aree a parcheggio, se aventi una o più delle seguenti caratteristiche:
 - di dimensioni limitate cioè tali da non configurare la realizzazione di un parcheggio, bensì un mero incremento della dotazione di parcheggi già esistenti a servizio della viabilità urbana, fino a 10 stalli;
 - prescritte in relazione ad ampliamenti di strutture ricettive ai sensi della L.R. n. 11/1987 per i quali la monetizzazione può corrispondere alla convenzione d'uso di una corrispondente superficie da reperire all'interno dei parcheggi scambiatori comunali esistenti ovvero parcheggi privati ad uso pubblico già soggetti a convenzione e che non costituiscano standard pertinenziale minimo di attività terziarie;
 - prescritte in relazione ad interventi da attuare nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A" ovvero per aree ricadenti in zone pedonalizzate, di futura pedonalizzazione/limitazione del traffico o su specifico parere della Direzione Mobilità e Trasporti;
 - per aree nelle cui vicinanze siano già esistenti parcheggi pubblici di rilevanti dimensioni o di dimensioni tali da soddisfare l'eventuale nuova urbanizzazione.
- 2) Per aree a verde, se aventi una o più delle seguenti caratteristiche:
 - dimensioni inferiori ai 1.000 mq. tali da non configurare pertanto la realizzazione di un parco, bensì di un verde di arredo;
 - se di dimensioni superiori ai 1.000 mq., se di scarso interesse pubblico (verde pensile, verde ricadente all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviario, appezzamenti con configurazione progettuale tipica dell'arredo stradale, ecc.).

Art. 11 - Progetti edilizi e interventi ai sensi L.R. 11/87: elaborati e documenti.

11.1 La richiesta di permesso di costruire nonché la denuncia di attività edilizia o -se prevista dalle N.T.S.A.- la comunicazione di interventi minori debbono essere corredate, oltreché dagli elaborati e dai documenti prescritti dalla legge e/o dal Regolamento Edilizio, da tutti gli ulteriori elaborati e documenti prescritti dalle N.T.S.A..

11.2 Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a metri cubi 1000, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a metri quadrati 200, deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, avente le finalità di cui all'Allegato A della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche e/o integrazioni, anche da Ordinanze Commissariali e/o da nuova norma.

Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario del bene ritiene di porre in essere, anche con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima. La verifica di compatibilità, da certificarsi, in apposita relazione redatta a cura del

Documentazione fotografica





