



Paola Roma Sindaco	arch. Daniele Paccone Progetto	ing. Luca Zanella	geom. Maurizio Cella Ufficio Tecnico Comunale
-----------------------	-----------------------------------	-------------------	--



**COMUNE DI PONTE DI PIAVE
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI**

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

aprile 2015

Il presente documento costituisce il parere tecnico di supporto alle determinazioni del Consiglio Comunale relativamente alle sei osservazioni pervenute a seguito dell'adozione con D.C.C. n. 4 del 10/02/2015 del Secondo Piano degli Interventi.

Il fascicolo è costituito dalle sezioni seguenti:

- riepilogo, catalogazione e proposta di parere in forma tabellare;
- estratti degli elaborati cartografici interessati dalle modifiche proposte;
- selezione dell'articolo delle NTO e dell'allegato, interessati da variazioni conseguenti l'istruttoria proposta:
 - art. 4;
 - allegato 3;
- selezione della pagina di Relazione illustrativa interessata da variazioni conseguenti l'istruttoria proposta;
- localizzazione e riferimento delle osservazioni cartografabili pervenute.

Gli estratti vengono presentati nella doppia versione di cartografia adottata, con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione, e di cartografia adeguata finale.

La selezione dell'articolo di NTO, dell'allegato e della pagina di Relazione illustrativa pone in evidenza con colore azzurro sottolineato il testo aggiuntivo e con ~~colore azzurro barrato~~ il testo eliminato.

La prescrizione riportata nel parere del Genio Civile regionale prot. 134272 del 30/03/2015, relativa alla redazione di apposita relazione idraulica in fase esecutiva, già corrisponde al maggior dettaglio operativo riportato all'art. 19 delle NTO.

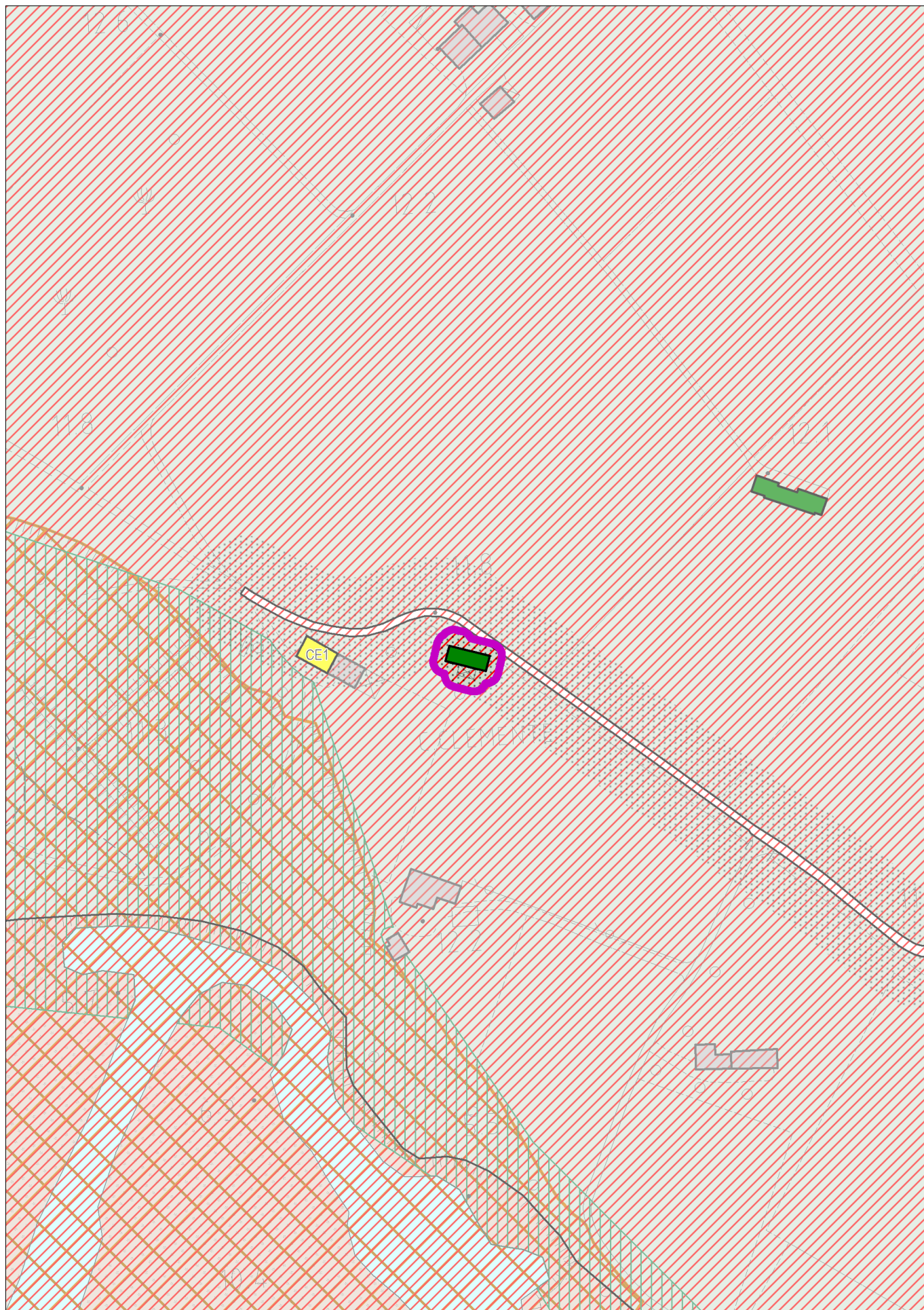
Per quanto riguarda la verifica del dimensionamento solo l'osservazione n. 6 utilizza 2 923 mc di carico residenziale disponibile con il ripristino del tessuto residenziale, stralciando l'intervento 05 già adottato; le osservazioni nn. 3.1 e 3.2 riclassificano tessuto residenziale in standard ambientale e recuperano 5 123 mc. Il saldo complessivo algebrico è di 2 200 mc di carico residenziale recuperato.

L'osservazione n. 4.4 comporta la diminuzione di superficie delle aree per parcheggi pubblici cartografate pari a 130 mq.

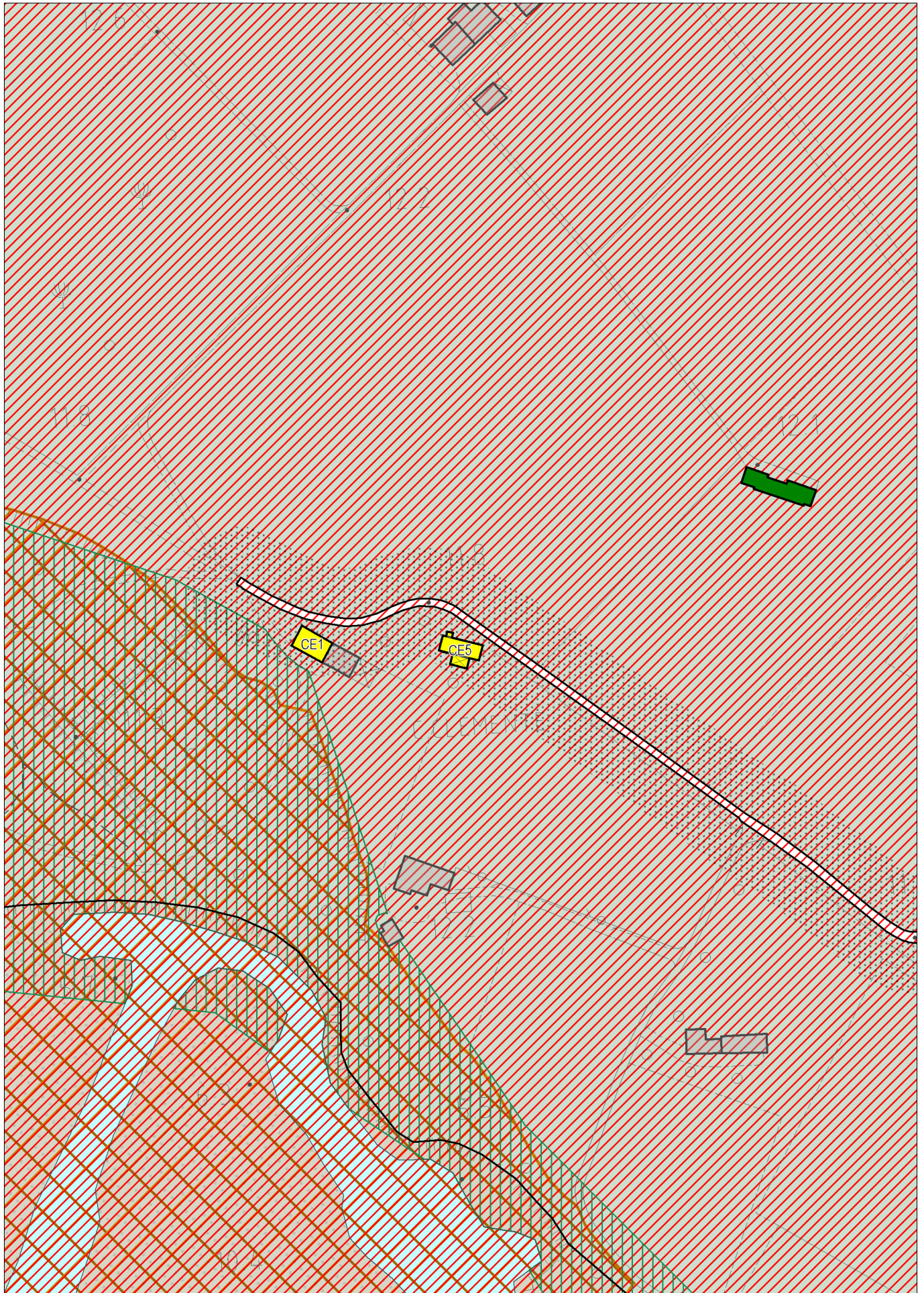
Nessuna osservazione per la quale si propone l'accoglimento totale o parziale comporta consumo di SAT.

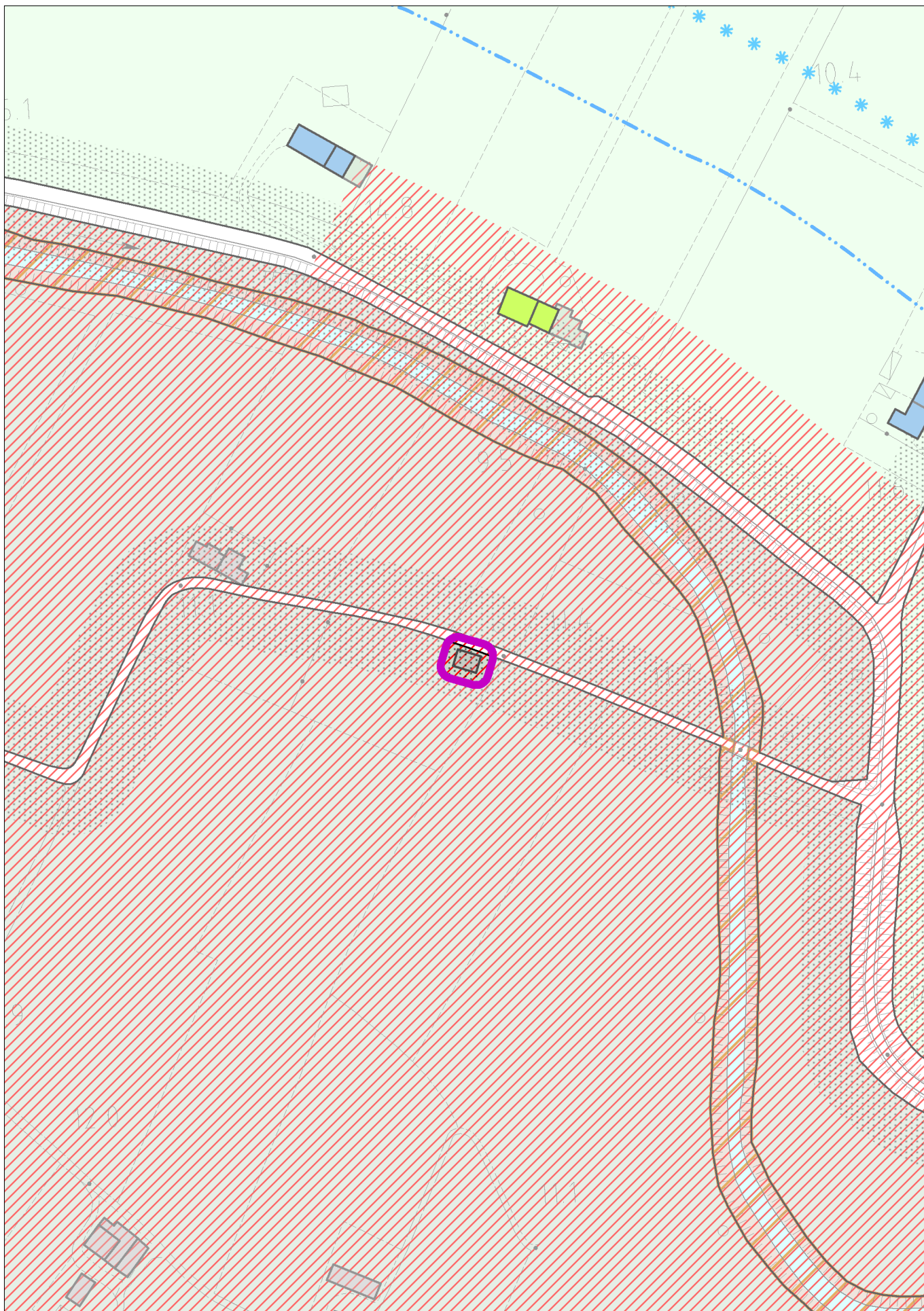
Oss. n.	Prot.	Data	Osservante	Rif. intervento	Sintesi osservazione
1	3645	02/04/15	CARRARO ANTONIO	-	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura di 515 mc, corrispondente all'edificio di proprietà da demolire sito in area golenale. Trattasi di ex abitazione rurale non più funzionale alle esigenze del fondo di proprietà.
2	3688	03/04/15	RINALDIN REMO	-	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 241 mc, corrispondente all'edificio di proprietà da demolire sito in area golenale.
3.1	4031	13/04/15	LORENZON ROBERTO	-	Variazione destinazione urbanistica da zona residenziale soggetta a Piano di Lottizzazione a verde privato.
3.2	4031	13/04/15	LORENZON ROBERTO	-	Variazione di destinazione urbanistica da zona residenziale RM/12 a verde privato.
4.1	4204	16/04/15	COMUNE DI PONTE DI PIAVE - UFFICIO TECNICO	NTO	Precisare le regole di utilizzo del credito edilizio con particolare riferimento alle "aree di atterraggio" ammissibili.
4.2	4204	16/04/15	COMUNE DI PONTE DI PIAVE - UFFICIO TECNICO	-	Recepire nella tavola 1.0 le modifiche introdotte dal Decreto Segretariale n. 4/2015 dell'Autorità di Bacino e della tavola n. 84 di nuova istituzione.
4.3	4204	16/04/15	COMUNE DI PONTE DI PIAVE - UFFICIO TECNICO	05	Reintegrare nell'ambito del PUA/24 l'area che su proposta del privato è stata oggetto di cambio di destinazione da tessuto residenziale a standard ambientale.
4.4	4204	16/04/15	COMUNE DI PONTE DI PIAVE - UFFICIO TECNICO	06	Correggere la cartografia indicando gli accessi alla scuola ed agli spogliatoi del campo da calcio.
5	4220	17/04/15	GOBBO ARMANDO	-	Ripristino area residenziale da 600 mc per la realizzazione di una abitazione unifamiliare.
6	4267	20/04/15	PASCON IGINIA	05	Annullamento della manifestazione di interesse corrispondente all'intervento n. 05.

Parere tecnico	Proposta	Elaborati interessati variati	Volume RES. (mc) + utilizzato - recuperato	SAT (mq) + trasformata - recuperata	Standard Sc (mq)	Standard P (mq)	Oss. n.
La proposta rientra nella categoria di interventi di trasferimento di volumetrie presenti nelle aree soggette a vincoli e rispetti già oggetto di interventi di questo PI. Si identifica l'edificio da demolire CE5 e si provvede all'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 515 mc.	Accoglibile	Tavola 1.2 Relazione illustrativa cap. 5, tab. CE5	0	0	0	0	1
La proposta rientra nella categoria di interventi di trasferimento di volumetrie presenti nelle aree soggette a vincoli e rispetti già oggetto di interventi di questo PI. Si identifica l'edificio da demolire CE6 e si provvede all'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 241 mc.	Accoglibile	Tavola 1.7 Relazione illustrativa cap. 5, tab. CE6	0	0	0	0	2
La proposta rientra nella categoria di interventi di riduzione dei tessuti trasformabili non più di interesse dei proprietari, compatibili con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio. Si riclassifica la porzione di tessuto residenziale in standard ambientale, adeguando la Snp max del PUA/24 (NTO "ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)") calcolata in proporzione alla riduzione di superficie del tessuto edificabile.	Accoglibile	Tavola 1.6 NTO Allegato 3 PUA/24	-3 898	0	0	0	3.1
La proposta rientra nella categoria di interventi di riduzione dei tessuti trasformabili non più di interesse dei proprietari, compatibili con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio. Si riclassifica porzione di tessuto residenziale RM/12 in standard ambientale.	Accoglibile	Tavola 1.6	-1 225	0	0	0	3.2
Modifica migliorativa frutto dell'applicazione pratica dello strumento urbanistico. Si integra il comma 2 dell'articolo 4 delle NTO.	Accoglibile	NTO art. 4	0	0	0	0	4.1
Le perimetrazioni riportate nella cartografia di PI vengono adeguate alla cartografia a corredo del Decreto Segretariale n. 4/2015, nonché alla nuova tavola n. 84.	Accoglibile	Tavola 1.0	0	0	0	0	4.2
Si riscontra che la manifestazione di interesse originaria non prevedeva l'esclusione dal PUA/24. Si ripristina la perimetrazione originaria di questo.	Accoglibile	Tavola 1.6	0	0	0	0	4.3
Modifica migliorativa della rappresentazione dell'assetto urbanistico reale. Si escludono gli accessi interferenti con l'area di parcheggio.	Accoglibile	Tavola 1.6	0	0	0	-130	4.4
L'intervento non è stato formalizzato come manifestazione di interesse prima dell'adozione di questo PI. L'introduzione di nuovo tessuto residenziale con modalità attuativa diretta in luogo del PUA originariamente previsto dal PRG, non appare compatibile con la fase delle osservazioni.	Non accoglibile	-	0	0	0	0	5
Si prende atto della volontà del proponente e si ripristina l'assetto preesistente del comparto già in parte frutto dell'osservazione 4.3.	Accoglibile	Tavola 1.6 NTO Allegato 3 PUA/24	2 923	0	0	0	6
SALDI TOTALI			-2 200	0	0	-130	

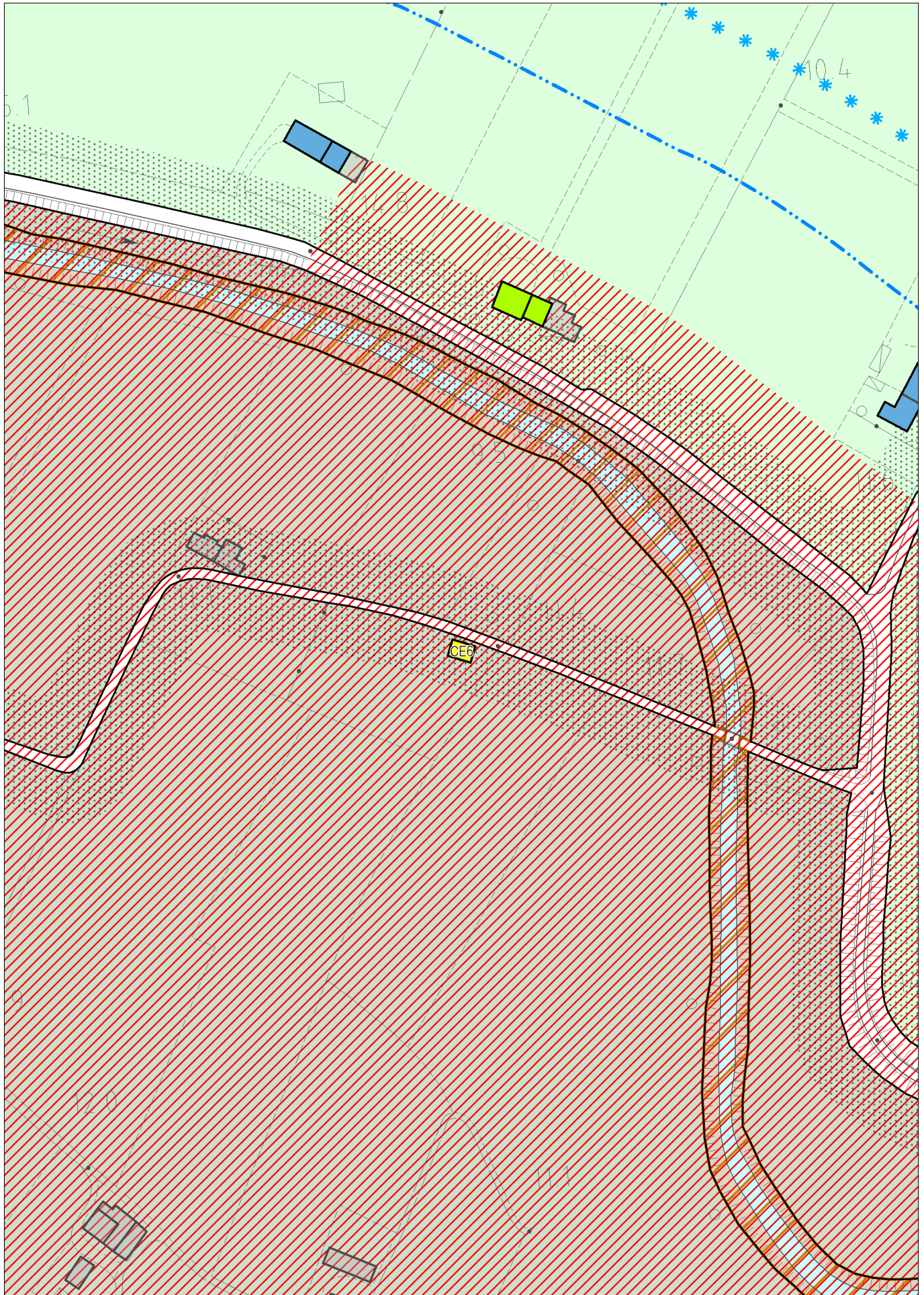


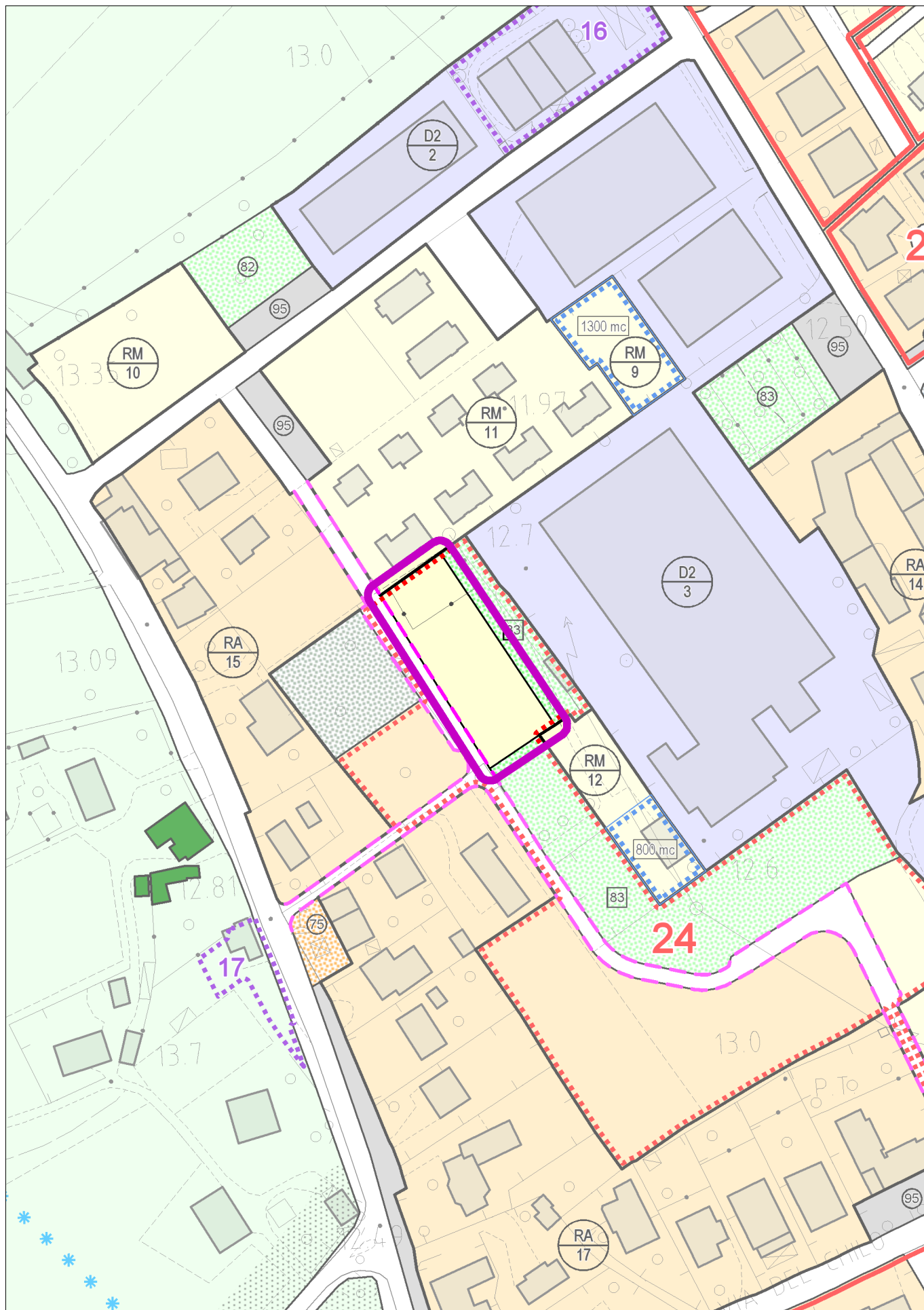
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



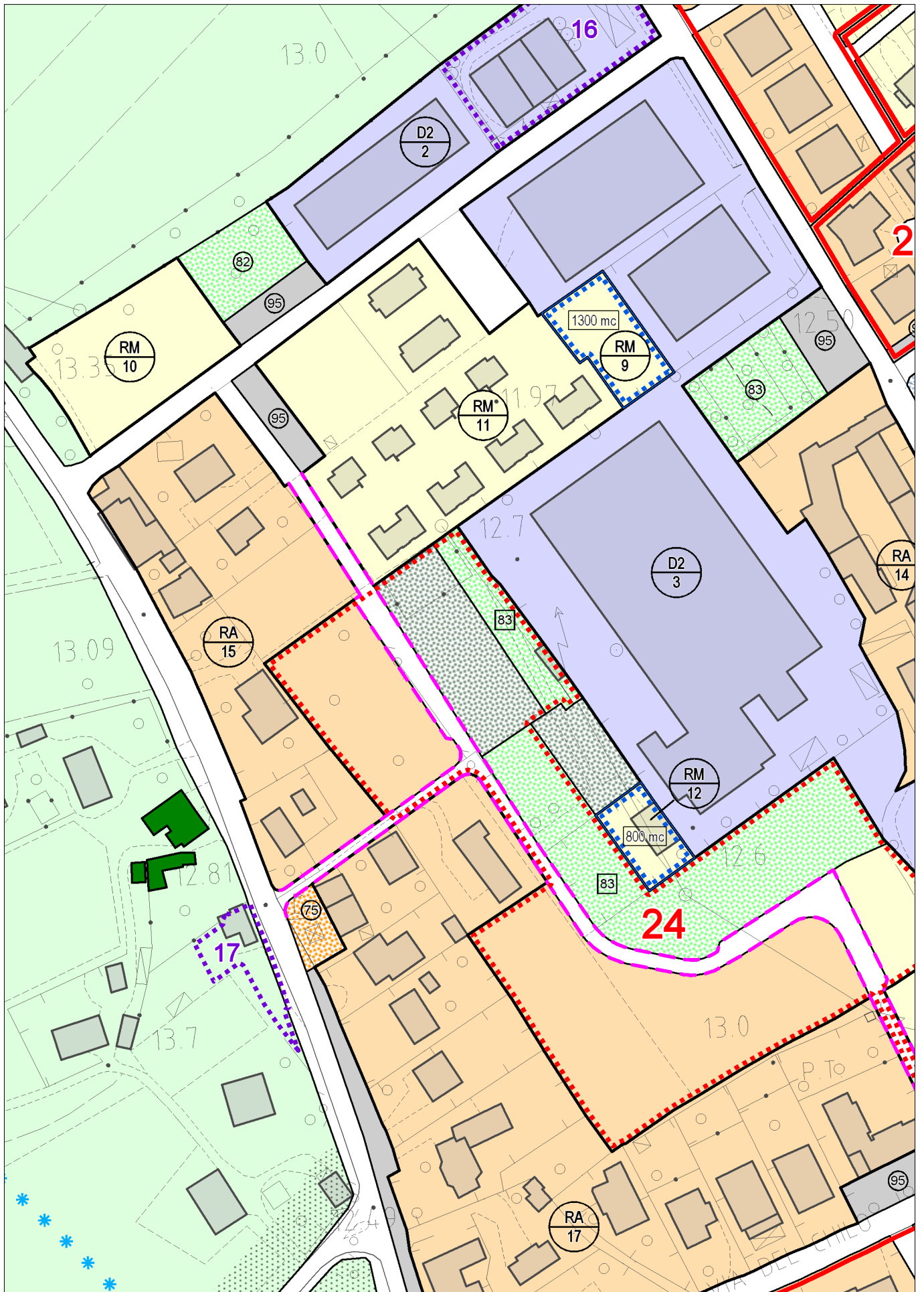


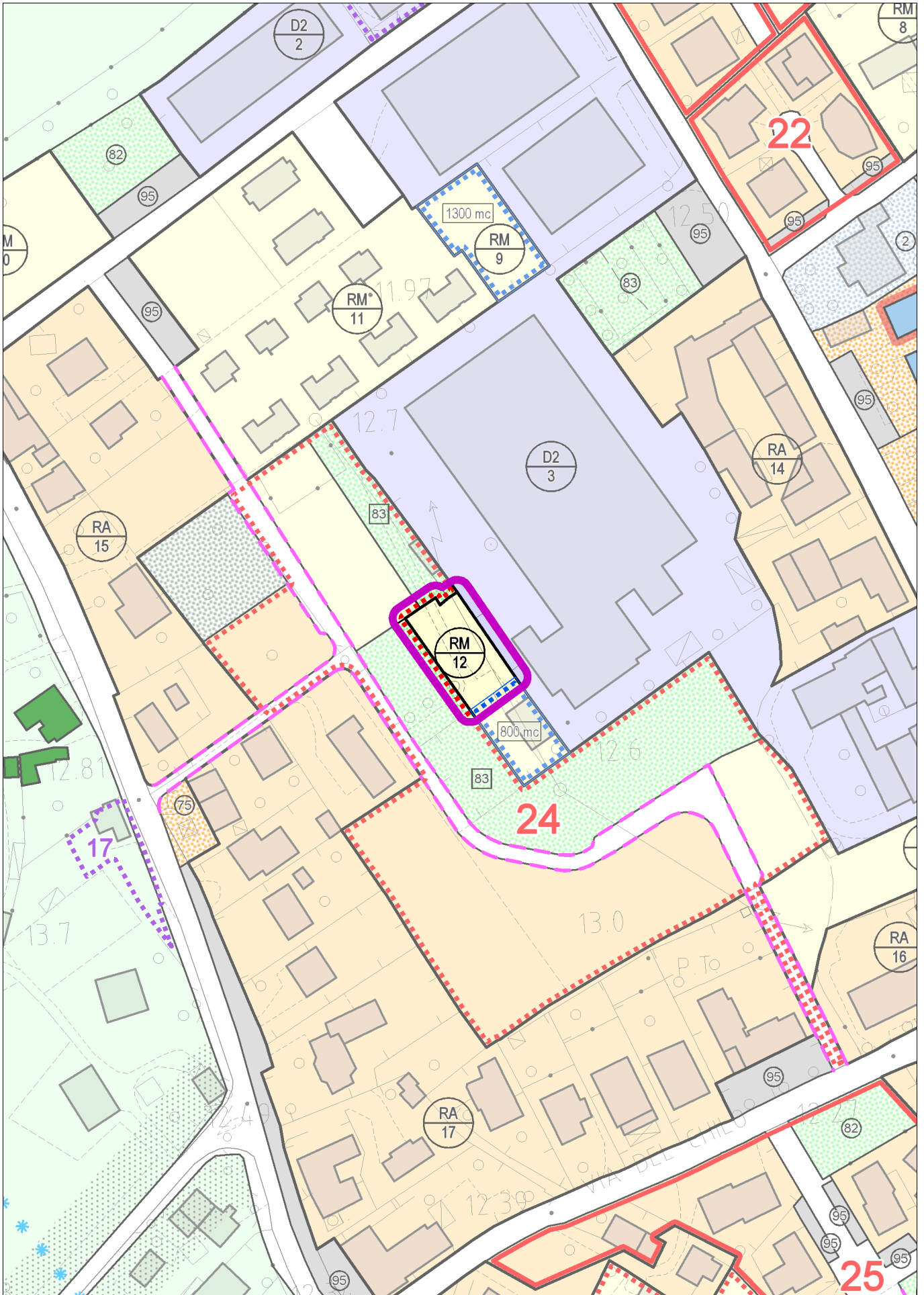
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



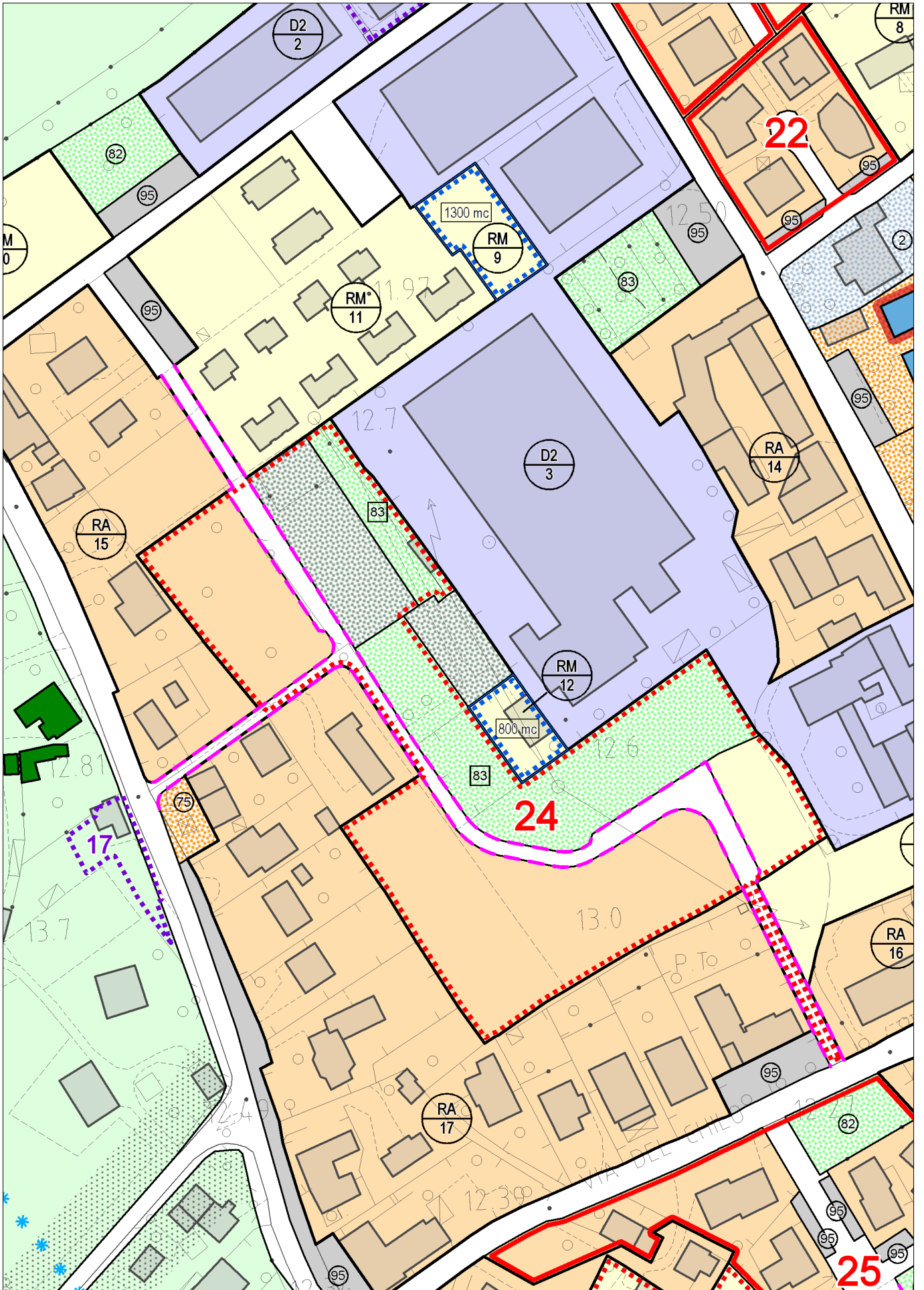


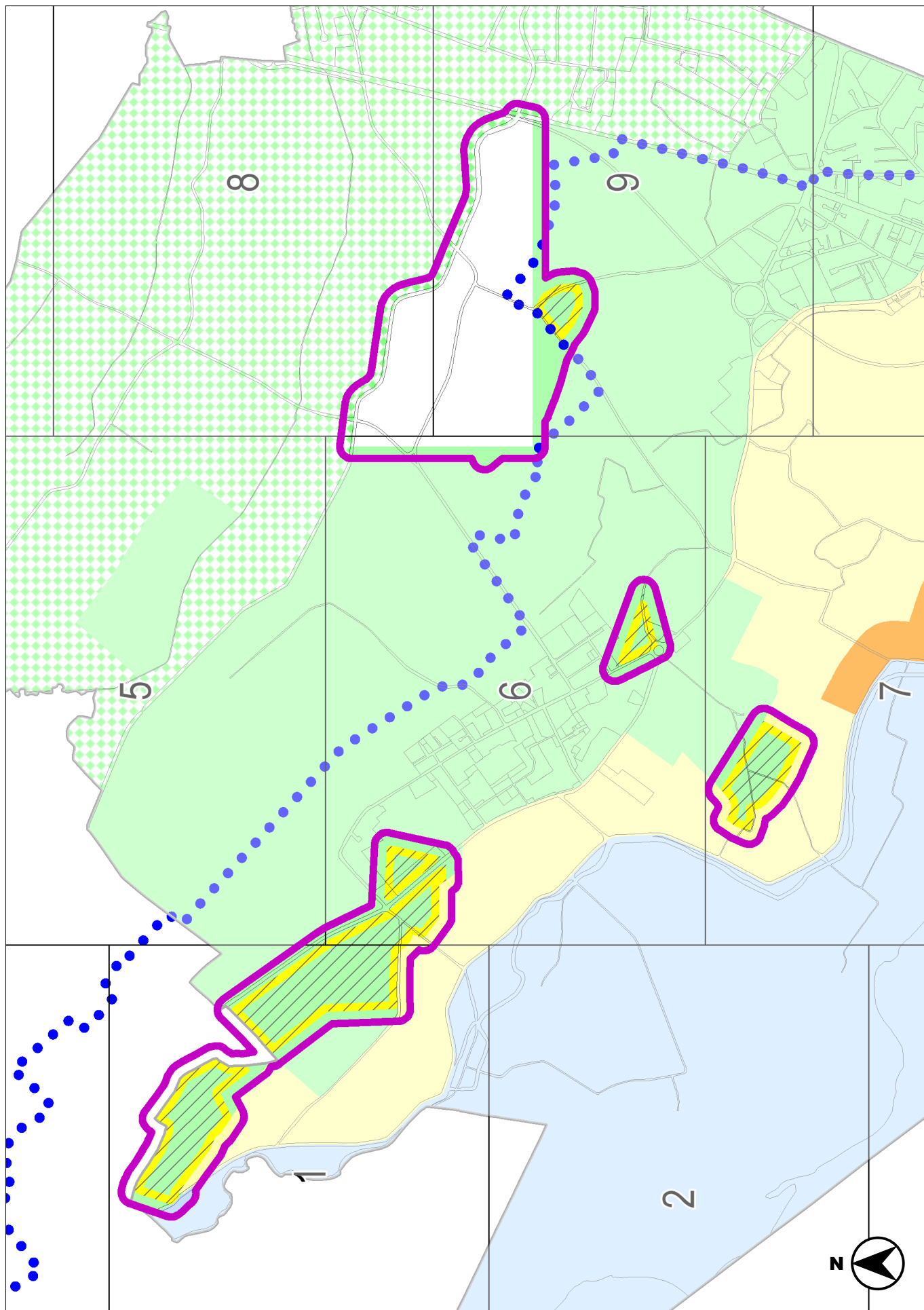
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



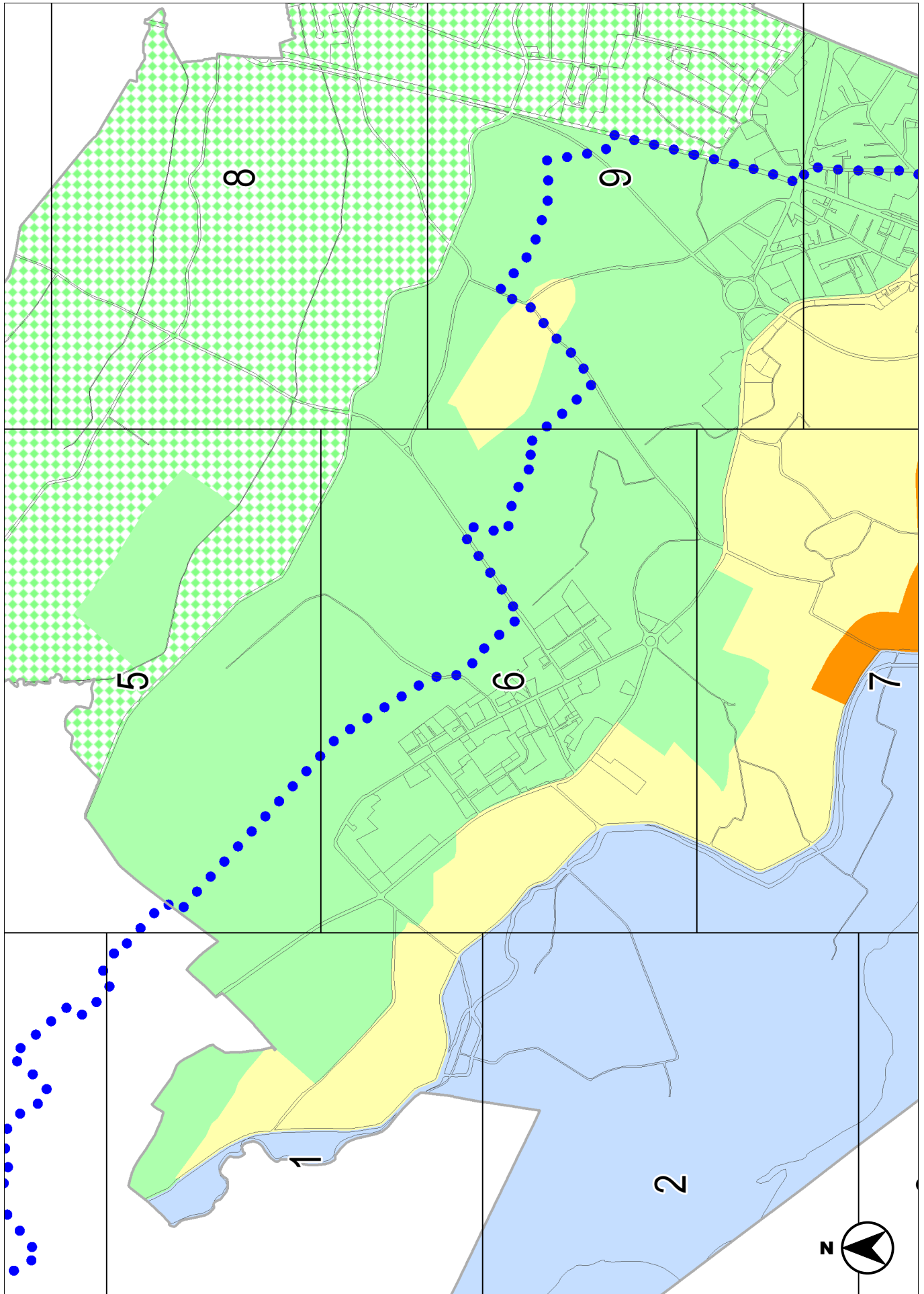


con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



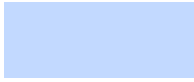


con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al P.A.I. del bacino del Piave e al P.A.I. del bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza

Art. 17



F - Area fluviale



P1 - Pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico



P1 - Pericolosità moderata



P2 - Pericolosità media



P3 - Pericolosità elevata



Zone di attenzione idraulica

Voce eliminata

Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al P.A.I. del bacino del Piave e al P.A.I. del bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza

Art. 17



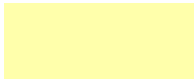
F - Area fluviale



P1 - Pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico



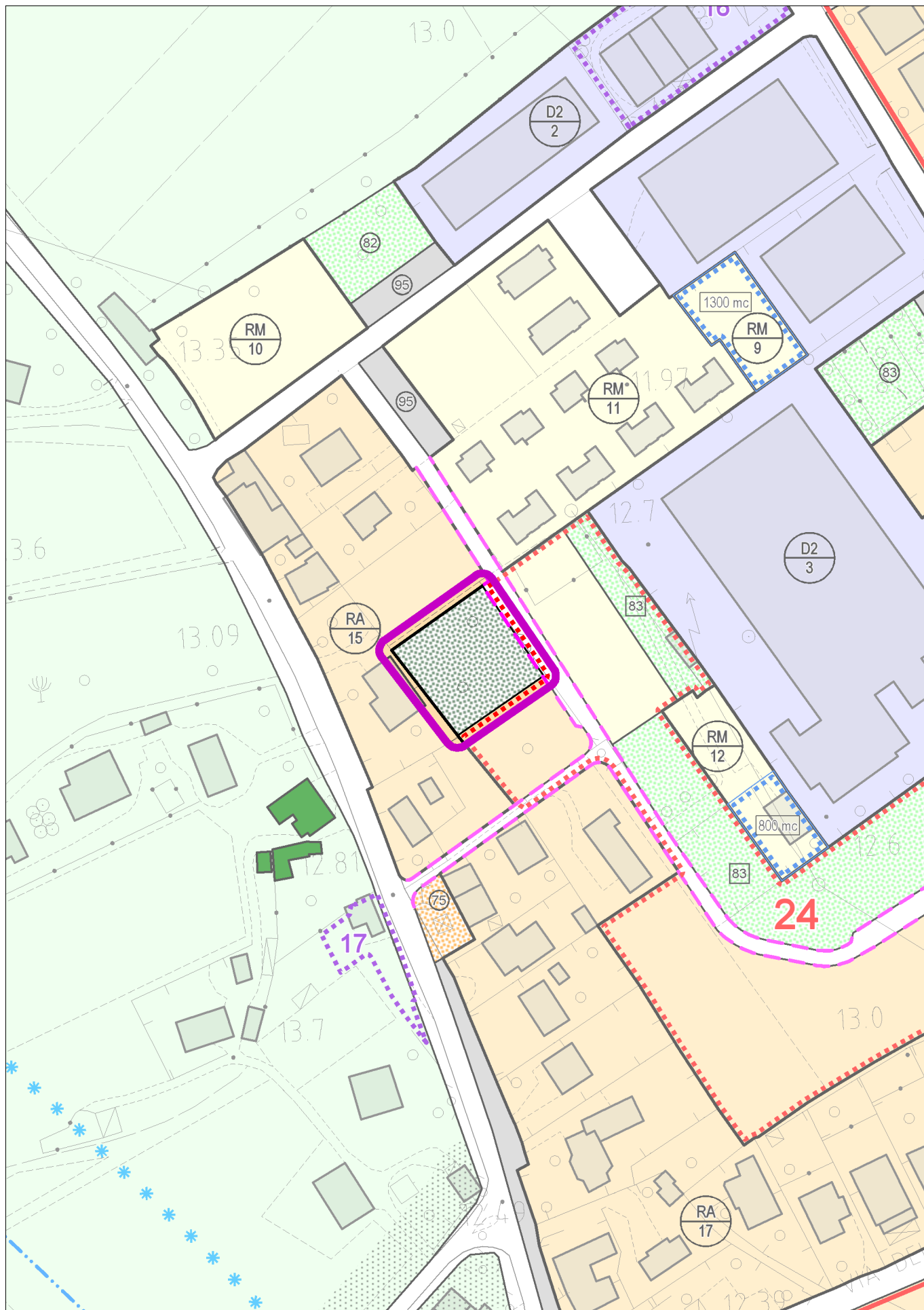
P1 - Pericolosità moderata



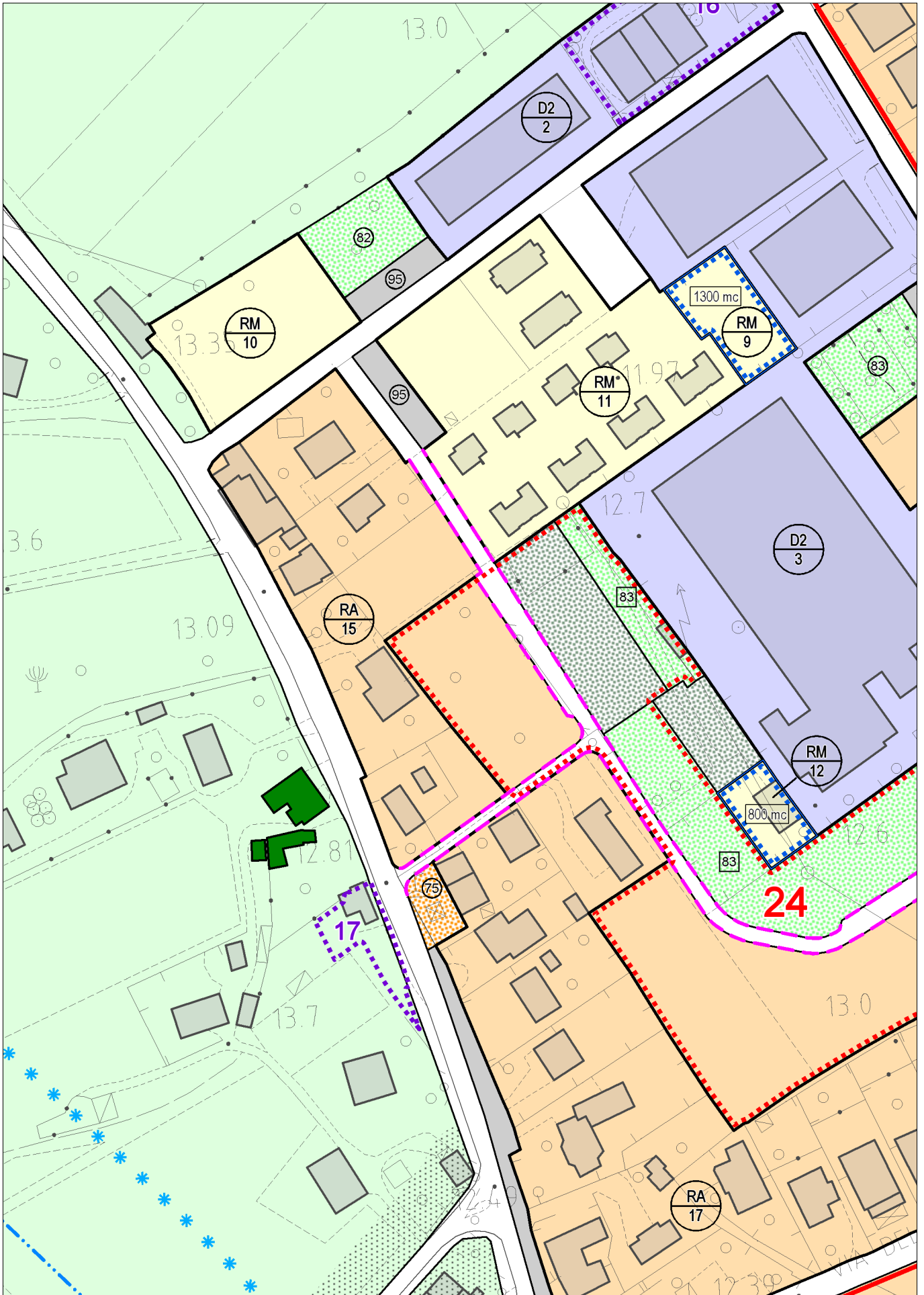
P2 - Pericolosità media

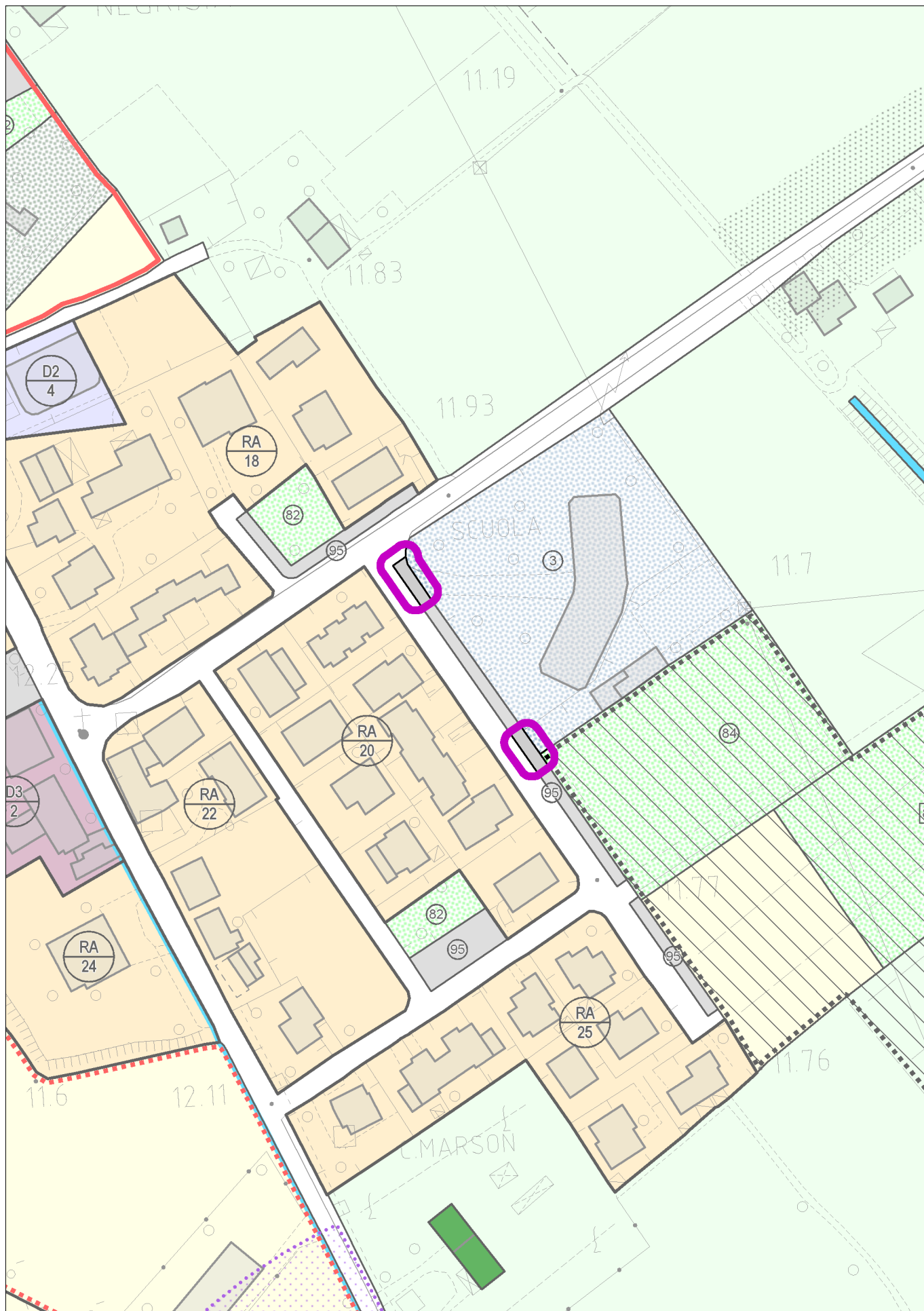


P3 - Pericolosità elevata

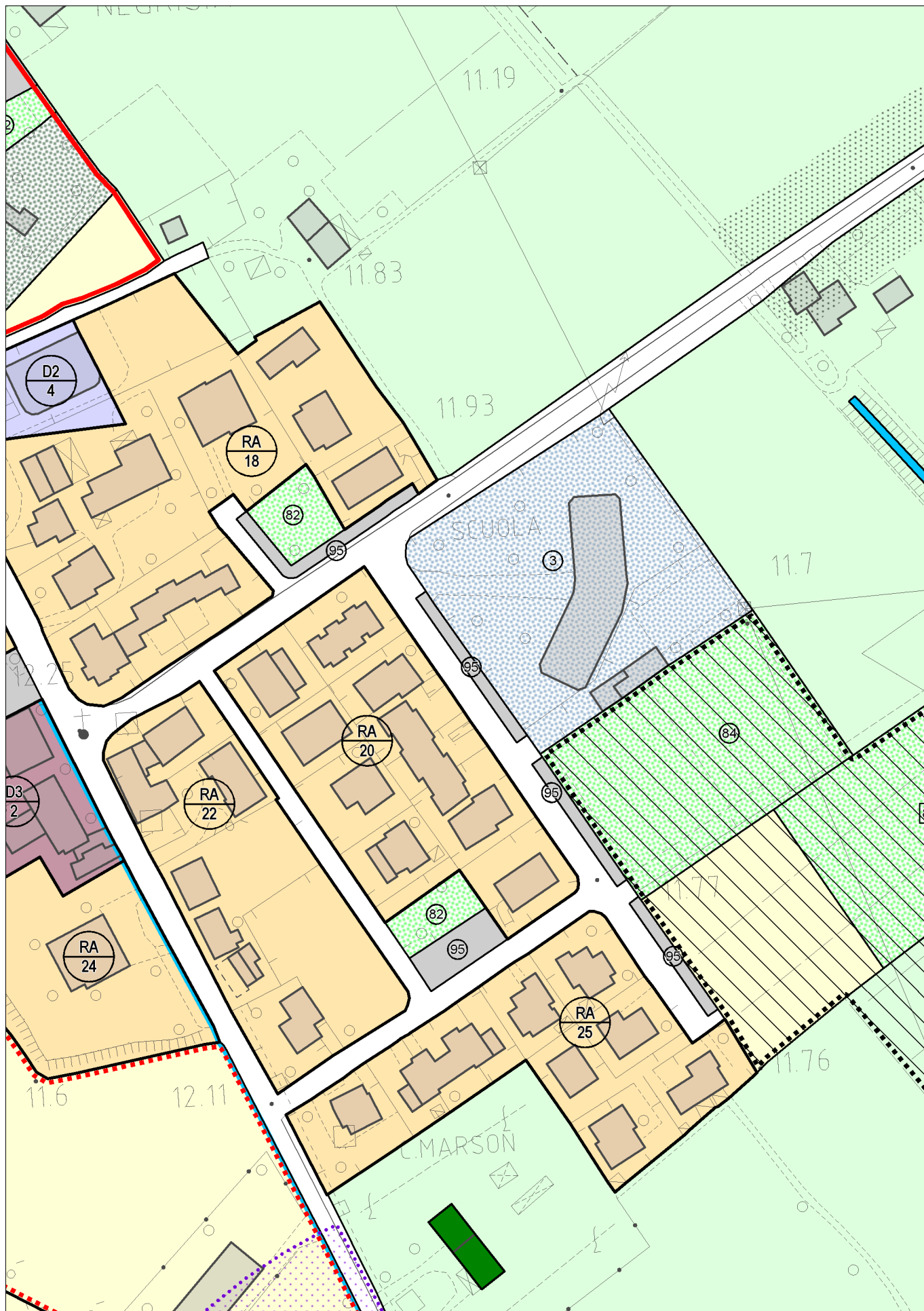


con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione





con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



art. 4 CRITERI APPLICATIVI PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICA E IL CREDITO EDILIZIO

1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o di sua reiterazione e in alternativa all'indennizzo di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.

2. Il credito edilizio viene conseguito, secondo le procedure di legge, dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, ai quali viene riconosciuta una quantità di volume edificabile a seguito della demolizione delle opere incongrue, [al superamento della criticità \(vincoli e/o rispetti\)](#) o [all'eliminazione degli elementi di degrado](#) individuati.

Il comune provvederà a riportare i crediti edilizi in uno specifico "Registro dei crediti edilizi" che diventa parte integrante del PI. Nel registro dovranno essere riportati gli estremi catastali dell'opera da demolire e la quantificazione del volume demolito. Il Credito così registrato sarà generato al momento della demolizione del manufatto.

[La ricostruzione del volume oggetto del credito edilizio potrà avvenire:](#)

- [in area riconosciuta edificabile dal PI;](#)
- [in zona agricola interna ai perimetri di "Edificazione diffusa";](#)
- [in zona agricola all'interno di un raggio di 40 mt da fabbricati esistenti.](#)

~~Il recupero del credito potrà avvenire oltre che in altra area,~~ [In alternativa la ricostruzione del volume potrà avvenire](#) anche in sito previa apposita analisi che verifichi l'eliminazione delle condizioni di incongruità, [di vincolo o di rispetto](#) individuate.

ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

PUA n.	Denominazione	Tessuto	ZTO DM 1444/68	Dest.	Prescrizioni particolari
1	PdL Cipressi/ex PN11	RM	C2	RES	Snp max: 2.412 mq; Sup. a verde: 7.418 mq; Sup. a parcheggio: 205 mq.
2	PdL I Cipressi	RM	C2	RES	
3	PdL I Cipressi - II stralcio	RM	C2	RES	
4	PdL Le More - 2° stralcio (ex PN/14)	RA	C1	RES	
5	PdL Le More	RA	C1	RES	
6	PdR Centro di Levada	RM	C2	RES	
7	Ex PN/9	RA	C1	RES	Snp max: 2.740 mq
8	PdL Mercante 1	RA	C1	RES	
9	PdL Comparto 6	RM	C2	RES	
10	PdL Ottoboni (ex PN/22)	RM	C2	RES	
11	PEEP 1	RA	C1	RES	
12	Ex Comparto 1	D3	D3	COMM	Snp max: 330 mq (aggiuntiva a quella esistente)
13	PdL Via della Vittoria	RA	C1	RES	
14	PdL Mercante 3	D1	D1	PROD	
15	PdL Mercante 2	RA	C1	RES	
16	PdL ex PN/8	RM	C2	RES	
17	Ex Comparto 7	RA	C1	RES	Snp max: 250 mq (aggiuntiva a quella esistente)
18	Ex PN/23	RM	C2	RES	Snp max: 2.140 mq; Sup. a verde: 3.930 mq; Sup. a parcheggio: 990 mq. A carico del soggetto attuatore è posta, in quota parte, l'ampliamento della scuola elementare, consistente in n. 4 aule, 1 sala polifunzionale, 1 locale mensa e servizi connessi, previo atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere in sede di attuazione degli interventi in quanto opera di urbanizzazione secondaria funzionale agli interventi stessi.
19	PdL Basei (ex PN/15)	RM	C2	RES	
20	PEEP 3	RA	C1	RES	
		RM	C2		

PUA n.	Denominazione	Tessuto	ZTO DM 1444/68	Dest.	Prescrizioni particolari
21	PEEP 2	RM	C2	RES	
22	PdL Campaner	RA	C1	RES	
23	PdL Buso	RA	B	RES	
		RM	C2		
24	Ex PN/1	RA	C1	RES	Snp max: 6.563 5.762 5.495 mq; Sup. a verde: 7.075 mq; Sup. a parcheggio: 578 mq. ERP: 30% della Snp
		RM	C2		
25	PdL Immobiliare Serenissima	RA	C1	RES	
26	Consorzio Insediamenti Produttivi Ponte di Piave	D1	D1	PROD	
27	Area Accordo baseball	RM	C2	RES	All'interno del perimetro va applicato quanto previsto nell'accordo ex art. 6 allegato al PAT
		Servizi	F	SER	
28	Ex PN/17	RM	C2	RES	Snp max: 8.300 mq; Sup. a verde: 9.123 mq; Sup. a parcheggio: 2.113 mq. A carico del soggetto attuatore è posta in quota parte la realizzazione della palestra scolastica di Classe A1 di Negrizia e la ristrutturazione della scuola elementare secondo quanto previsto dal protocollo d'intesa da sottoscrivere tra le parti in sede di attuazione degli interventi in quanto opera di urbanizzazione secondaria funzionale agli interventi stessi, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.
29	PdL ex PN/13a	D1	D1	PROD	

PUA n.	Denominazione	Tessuto	ZTO DM 1444/68	Dest.	Prescrizioni particolari
30	Ex PN/20	D2	D2	PROD	Rc max: 50% della Sf H max: 10,50 I soggetti attuatori si faranno carico, in quota parte, dei costi di acquisizione e recupero dello Scolasticato dei Padri Giuseppini o altra opera pubblica prevista dall'Amministrazione comunale, con una quota pari al 50% della differenza di valore di mercato tra la destinazione originaria e quella di PI e al netto del costo delle opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nei tempi previsti nella Convenzione urbanistica, previo atto unilaterale d'obbligo, che verrà sottoscritto in sede di attuazione, in quanto opera di urbanizzazione secondaria funzionale agli interventi stessi.
31	PdL Sant'Anna (ex PN/2)	RM	C2	RES	Snp max: 2.205 mq; Sup. a verde: 1.183 mq; Sup. a parcheggio: 188 mq.
32	Ex PN/21	RM	C2	RES	Snp max: 8.220 mq; Sup. a verde: 4.591 mq; Sup. a parcheggio: 930 mq. I soggetti attuatori si faranno carico, in quota parte, dei costi di acquisizione e recupero dello Scolasticato dei Padri Giuseppini o altra opera pubblica prevista dall'Amministrazione comunale, nei modi e nei tempi previsti nella Convenzione urbanistica, previo atto unilaterale d'obbligo, che verrà sottoscritto in sede di attuazione, in quanto opera di urbanizzazione secondaria funzionale agli interventi stessi.
33	PdL Rechsteiner	RM	C2	RES	
34	PdL ex Comparto 3	RA	C1	RES	
		RM	C2		
35	PdR Borgo Roma (PN/3)	RA	C1	RES	Snp max: 3.860 mq; Sup. a verde: 1.181 mq; Sup. a parcheggio: 400 mq L'altezza utile degli edifici è stabilita in PT+ 2P (9,50 mt).
		RS	A		
36	PdR Ex Consorzio Agrario	RA	B	RES	

PUA n.	Denominazione	Tessuto	ZTO DM 1444/68	Dest.	Prescrizioni particolari
37	Comparto 5	RM	C2	RES	Snp max: 0,35 mq/mq (di Sf) H max: 9,50;
38	PdL Murialdo (PN/4-5)	RA	B	RES	Snp max: 7.869 mq; Sup. a verde: 2.566 mq; Sup. a parcheggio: 922 mq
		RM	C2		
39	PdR Domus Piave Due	RA	B	RES	
40	Ex PN/19	RA	B	RES	Snp max: 1.100 mq; Sup. a verde: 300 mq; Sup. a piazza: 320 mq; Sup. a parcheggio: 360 mq Nel caso di mantenimento della destinazione a pubblico spettacolo l'intervento dovrà preferibilmente mantenere la facciata nord dell'edificio esistente.
41	PdL I Terreni	RA	C1	RES	
		RM	C2		
42	PdL Al Sole (PN/7)	RA	C1	RES	Snp max: 4.738 mq; Sup. a verde: 4.611 mq; Sup. a parcheggio: 405 mq; ERP: 30% della Snp Obbligo di indagine geologica preventiva.
		RM	C2		
43	PdR	RA	B	RES	La riqualificazione dell'area dovrà prevedere un passaggio pedonale pubblico sul retro degli edifici, finalizzato al collegamento della Piazza Garibaldi con l'area delle scuole. A tal fine il PdR Potrà prevedere un incremento del volume esistente L'intervento dovrà prevedere il collegamento pedonale tra la piazza Garibaldi e l'area delle scuole che potrà essere realizzato anche lungo la SR Postumia. A tal fine il PdR dovrà essere di iniziativa pubblica e potrà prevedere un incremento del volume esistente.
44	Ex PN/18	RS	A	RES	Snp max: 460 mq; Sup. a spazio pubblico: 440 mq Lo spazio pubblico dovrà essere realizzato sulla parte del lotto antistante la Piazza Garibaldi.

6. Registro dei crediti edilizi

Il Piano degli Interventi dovrà tener conto dei crediti edilizi maturati ai sensi dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT. A tal fine esso dovrà istituire uno specifico Registro dei crediti edilizi da aggiornare in funzione di quanto previsto dal piano stesso.

I crediti edilizi aggiornati alle azioni del secondo PI sono riportati nel seguente Registro.

Edificio/ambito origine del credito edilizio	Sup. Cop. annesso rustico da assoggettare a credito edilizio	Vol. residenziale da assoggettare a credito edilizio	Ambito di utilizzo del credito edilizio
CE1 (ATO 2)	-	1 100 mc	-
CE2 (ATO 3)	-	450 mc	-
CE3 (ATO 3)	-	612 mc	-
CE4 (ATO 7)	197 mq	467 mc	-
CE5 (ATO 2)	-	515 mc	-
CE6 (ATO 2)	-	241 mc	-

