

dott.ssa Paola Roma
Sindaco

ing. Luca Zanella
Progettista

geom. Maurizio Cella
Responsabile del Servizio Urbanistica



COMUNE DI PONTE DI PIAVE - TV
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 2

Norme Tecniche Operative

Edizione completa in approvazione

3

dicembre 2017



Sommarario

| | | |
|---------|---|----|
| art. 1 | AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)..... | 4 |
| art. 2 | ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) | 5 |
| art. 3 | DEFINIZIONI. PARAMETRI E OPERE DI URBANIZZAZIONE..... | 6 |
| art. 4 | CRITERI APPLICATIVI PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICA E IL CREDITO EDILIZIO..... | 10 |
| art. 5 | TESSUTI RESIDENZIALI (R) | 11 |
| art. 6 | TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D) | 12 |
| art. 7 | AREE PER SERVIZI (F)..... | 14 |
| art. 8 | AREE RURALI (A)..... | 18 |
| art. 9 | DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI | 20 |
| art. 10 | AREE PER LA MOBILITÀ..... | 21 |
| art. 11 | INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto) | 22 |
| art. 12 | INTERVENTI SOGGETTI A PUA (Piano Urbanistico Attuativo)..... | 24 |
| art. 13 | INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)..... | 26 |
| art. 14 | TIPOLOGIE DI INTERVENTO..... | 27 |
| art. 15 | INTERVENTI SOGGETTI A SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)..... | 30 |
| art. 16 | NORME PRESTAZIONALI PER GLI INTERVENTI..... | 31 |
| art. 17 | VINCOLI E LIMITAZIONI | 36 |
| art. 18 | FASCE DI RISPETTO | 40 |
| art. 19 | NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA | 43 |
| art. 20 | POTERI DI DEROGA | 47 |
| art. 21 | MISURE DI SALVAGUARDIA | 48 |
| art. 22 | NORME ABROGATE..... | 49 |
| | ALLEGATO 1. Tessuti residenziali..... | 52 |
| | ALLEGATO 2. Tessuti produttivi..... | 56 |
| | ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)..... | 58 |
| | ALLEGATO 4. Unità Minime di Intervento (UMI)..... | 62 |
| | ALLEGATO 5. Schede Aree degradate | 63 |
| | ALLEGATO 6. Raccolta Accordi artt. 6/7 LR 11/04 di PI..... | 71 |

art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

1. Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti questi si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente PI, purché legittimati da specifico provvedimento o attestazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere al Consiglio Comunale chiarimenti su termini, definizioni e quant'altro contenuto nel PI, il quale, per quanto di competenza, ne potrà dare l'interpretazione autentica ai fini dell'applicazione nel PI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PAT, nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) e nelle norme regionali e statali in vigore.

2. Il PI perde la sua efficacia dopo 5 anni dalla sua pubblicazione sul BUR. I PUA approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. I piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere. Restano salve altresì, per ulteriori 5 anni, le previsioni urbanistiche connesse ad accordi pubblico privato di cui all'art. 6 della LR n. 11/04, anche per una parte di un ambito più esteso e finalizzata alla cessione delle aree per scopi pubblici, ovvero alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri impegni contenuti nell'accordo.

In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT.

art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

1. Il PI è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1.0: Legenda e quadro d'unione;
- Tavole 1.n: Usi e procedure. (scala 1:2.000);
- Tavola 2: Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU;
- Elaborato 3: Norme Tecniche Operative (NTO);
- Elaborato 3 NTO. Allegato: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato 4: Relazione illustrativa degli interventi, che riporta contenuti e dimensionamento della Variante;
- Elaborato 5: Perimetri Centro Urbano e Aree degradate ai sensi della LR 50/2012.

2. I documenti costitutivi del PI, hanno valore prescrittivo e vanno utilizzati con le seguenti precisazioni:

- la "Tavola 1.0: Legenda e quadro d'unione" riporta la legenda della serie delle Tavole 1 in scala 1:2.000 e rappresenta il PI per l'intero territorio comunale in scala 1:10.000;
- quanto riportato nella serie delle Tavole 1.n, così come indicate in legenda, ha una corrispondenza diretta con gli articoli delle presenti NTO;
- le NTO del PI contengono indicazioni espresse in termini verbali o tabellari e devono ritenersi integrate dagli specifici allegati che le completano;
- in caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio;
- in caso di contrasto tra NTO e Tavole, deve darsi prevalenza alle prescrizioni contenute nelle NTO.

art. 3 **DEFINIZIONI. PARAMETRI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Al fine della realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono definiti i seguenti parametri.

a. Superficie territoriale (St)

Rappresenta la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PI ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la St è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b. Superficie fondiaria, lotto di pertinenza (Sf)

Rappresenta la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico.

c. Superficie coperta (Sc)

Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono interamente computati.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 20, altezza massima mt. 2,50, anche coperti, ma con copertura a lamelle o trasparente;
- le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00;
- le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne;
- le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,20 e per un massimo di mq 6,00: oltre sono interamente computate;
- la copertura dei posti auto obbligatori.

d. Superficie netta di pavimento (Snp)

Rappresenta la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:

- la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 18 per alloggio;
- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2,50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono interamente computati; - i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 20, altezza massima mt. 2,50, anche coperte ma con copertura trasparente;
- la copertura dei posti auto obbligatori quando non addossati ai fabbricati;

- i portici pubblici, quelli condominiali fino al 15% della S.n.p. complessiva dell'intero edificio, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono interamente computati;
- i sottotetti non praticabili, né agibili e le superfici tecniche;
- gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 6,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori;
- nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano;
- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili;
- le vasche antincendio;
- le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,20 e per un massimo di mq 6,00: oltre sono interamente computate;
- le superfici interrato o seminterrate emergenti dal terreno non oltre ml. 0,50, con altezza utile interna inferiore a ml. 2,40.

e. Altezza dei fabbricati (H).

Rappresenta la differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano terra dell'edificio in progetto e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. La quota di calpestio può essere fissata da un Piano Urbanistico Attuativo (riferita alla quota stradale) o dalla concessione edilizia; nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di concessione edilizia, la quota di calpestio è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Nel caso di piani interrati, seminterrati o di vespai aerati, sottostanti il corpo di fabbrica, la quota della superficie di calpestio del piano terra, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota di intersezione dell'edificio con terreno allo stato precedente l'intervento di progetto ovvero rispetto alla quota stradale fissata da Piano Urbanistico Attuativo.

f. Volume netto delle costruzioni (V).

Per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla Snp moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante, senza considerare travature a vista. Per volume urbanistico delle costruzioni (**Vu**) si intende lo spazio determinato dalla Snp moltiplicato per il coefficiente di 3,65.

g. Indice di fabbricabilità territoriale (It).

Rappresenta la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

h. Indice di fabbricabilità fondiaria (If).

Rappresenta la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq o ha di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

i. Rapporto di copertura (Rc).

Rappresenta il rapporto, in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

j. Limite di inviluppo.

Per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.

k. Distanza dai confini (Dc).

Per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso.

l. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Df).

Per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.

m. Raggio minimo (Rm).

È la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici contermini.

n. Distanza dalle strade (Ds).

Rappresenta la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

o. Aree a parcheggio.

Si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui ai successivi articoli in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.

2. Opere di urbanizzazione primaria.

Le opere necessarie ad attrezzature a fini edificatori, da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'articolo 16, c. 7 e segg. del DPR 380 del 6/05/2001, sono così integrate dal PI, seguendo i primi criteri dettati con gli Atti d'indirizzo lettera h) in fase di applicazione della LR n. 11/2004:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti telecomunicazioni;
- opere di mitigazione idraulica ed opere di messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica dei terreni;

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
- formazione di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzola di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
- interventi eco-tecnologici e per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane;
- strade, slarghi e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e di parcheggio per le autovetture;
- reti e impianti idrici di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica del gas, del telefono;
- impianti per la produzione di energia termica ed elettrica e per la distribuzione del calore;
- reti e impianti di pubblica illuminazione;
- piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati.

3. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere necessarie ad attrezzature a fini edificatori, da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria, così come definite all'articolo 16, c. 7 e segg. del DPR 380 del 6/05/2001, sono così integrate dal PI, seguendo i primi criteri dettati con gli atti d'indirizzo in fase di prima applicazione della LR n. 11/2004:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie.

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.

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.

art. 5 TESSUTI RESIDENZIALI (R)

Il PI indica con la lettera "R" nelle Tav. 1.n, le zone del territorio destinate alla funzione residenziale e ai servizi con essa compatibili. Le zone R sono articolate nei seguenti Tessuti.

Rs - Tessuto residenziale storico;

Ra - Tessuto residenziale alto;

Rm - Tessuto residenziale medio.

Destinazioni consentite ed escluse All'interno dei tessuti residenziali come sopra definiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie);
- c. uffici pubblici e privati;
- d. attività commerciali;
- e. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f. strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, villaggi e residenze turistico-alberghiere di cui alla LR 26/1997;
- g. pubblici esercizi e strutture ricreative;
- h. autorimesse ad uso pubblico;
- i. impianti sportivi privati;
- l. impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli (con esclusione del Tessuto residenziale storico);
- m. artigianato di servizio. Comprende attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo;
 - sarto, calzolaio e servizi collegati all'abbigliamento;
 - orafo, orologiaio e servizi collegati;
 - idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, vetraio e servizi collegati all'arredo e alla manutenzione della casa;
 - riparazione cicli e motocicli.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. depositi e magazzini di merci tranne quelli funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b. attività commerciali all'ingrosso;
- c. industrie;
- d. discoteche o sale da ballo;
- e. ospedali e case di cura;
- f. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- g. stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti antigiuridici;
- h. attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili;
- i. ogni altra attività che, a giudizio dell'Autorità Comunale Competente, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le destinazioni escluse, qualora già esistenti in zona residenziale, possono essere mantenute, quando non diversamente indicato in grafia di PI; per esse sarà consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria; se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma secondo le destinazioni di PI.

art. 6 TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)

Il PI individua e indica con la lettera "D" le zone del territorio destinate alle attività economiche e ai servizi ad esse connessi.

Tali zone sono articolate, in funzione delle destinazioni esistenti e consentite e delle potenzialità edificatorie, nei seguenti tessuti:

D1 - Tessuto per insediamenti produttivi;

D2 - Tessuto per insediamenti commerciali;

D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi-alberghieri;

D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali.

In generale, le attività industriali e artigianali, possono comprendere uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, autorimesse, mense, attrezzature ricreative destinate agli addetti, alloggio per il proprietario o per il personale di custodia. In particolare, l'alloggio del proprietario/custode, non potrà essere superiore a mc 600 per unità produttiva.

Con riferimento alle singole aree individuate nell'elaborato grafico, la disciplina di ogni tessuto è riportata di seguito.

1. D1 - Tessuto per insediamenti produttivi.

Salvo diverse limitazioni per le specifiche aree, nel tessuto "D1 - Tessuto per insediamenti produttivi", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive, industriali, artigianali e artigianato di servizio;
- uffici pubblici e privati, a servizio delle attività produttive, sportelli bancari;
- mostre a servizio delle attività produttive;
- depositi e magazzini a servizio delle attività produttive;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- abitazione per il titolare ed il personale di custodia;
- attività direzionali;
- terziario diffuso (pubblici esercizi, commercio al dettaglio, autorimesse, attrezzature per lo spettacolo);
- attrezzature sportive private.

Compatibilmente con le ulteriori limitazioni disposte dal regolamento intercomunale sviluppato dal centro studi Marca Trevigiana in zona D1 è ammesso l'insediamento di sale giochi.

2. D2 - Tessuto per insediamenti commerciali.

Salvo diverse limitazioni per le specifiche aree, nel tessuto "D2 - Tessuto per insediamenti commerciali", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali e direzionali;
- artigianato di servizio;
- uffici pubblici e privati, sportelli bancari;
- mostre e sale riunioni;
- depositi e magazzini, commercio all'ingrosso;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- abitazione per il titolare ed il personale di custodia;
- attrezzature sportive private.

Compatibilmente con le ulteriori limitazioni disposte dal regolamento intercomunale sviluppato dal centro studi Marca Trevigiana in zona D2 è ammesso l'insediamento di sale giochi.

3. D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi-alberghieri.

Salvo diverse limitazioni per le specifiche aree, nel tessuto "D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi-alberghieri", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici pubblici e privati, sportelli bancari;
- mostre e sale riunioni;
- attrezzature turistico-ricettive;
- attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature collettive di interesse locale o generale;
- attrezzature sportive private.

4. D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali.

Salvo diverse limitazioni per le specifiche aree, nel tessuto "D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti tecnici e tecnologici, di carattere cooperativo od associativo, funzionali alla produttività e/o al servizio di più fondi rustici, quali cantine sociali, consorzi agrari, ecc.;
- fabbricati e impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- impianti tecnici e tecnologici al servizio delle produzioni agricole.

5. Insediamenti produttivi in zona impropria.

Nell'elaborato grafico sono indicati, con specifica simbologia, gli insediamenti produttivi esterni ai Tessuti per attività economiche (D).

Su tali insediamenti, oltre a quanto riportato nella tabella allegata alle presenti NTO, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e tutti quelli finalizzati alla sicurezza degli ambienti di lavoro, alla salvaguardia dell'ambiente, all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie. In caso di dismissione dell'attività saranno ammessi tutti gli interventi finalizzati al ripristino di destinazioni d'uso consentite nel tessuto di appartenenza.

Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie del tessuto in cui ricade l'attività.

Gli ampliamenti consentiti debbono intendersi comprensivi della sommatoria degli ampliamenti autorizzati ai sensi della LR n. 1/1982, n. 73 /1978 e n. 11/1987 e andranno preferibilmente realizzati in aderenza agli edifici esistenti.

Contestualmente agli interventi edilizi dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste per la destinazione dell'attività.

art. 7 AREE PER SERVIZI (F)

Il PI individua e indica con la lettera "F" le aree del territorio destinate ai servizi per la collettività che, a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono articolate nelle seguenti:

Sa - Aree per l'istruzione;

Sb - Aree per attrezzature di interesse comune;

Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport;

P - Aree per i parcheggi pubblici;

Sd - Aree per standard ambientale.

La disciplina delle zone per servizi E, con riferimento alle singole aree è la seguente.

1. Sa - Aree per l'istruzione.

Le aree Sa sono le aree per attrezzature di cui all'art. 3, comma 2, lett. a), del DM n.1444/1968. All'interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari e medie dell'obbligo;
- scuole superiori specializzate;- palestre scolastiche;
- pertinenze scolastiche.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata con campi da gioco e per lo sport, sistemata a giardino o a parcheggio; le aree verdi sono preferibilmente da ubicare a Sud e Sud-est degli edifici a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Nelle aree Sa l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

| | | |
|--|-----------------------------------|----------|
| If | 0,90 mq/mq | |
| Rapporto di copertura massimo | | 35% |
| H max | 13,00 ml | |
| Dc | 0,5 H edificio con minimo ml 5,00 | |
| D tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | | 10,00 ml |
| Superficie permeabile | 35% della Sf | |

Qualora non sia possibile garantire la superficie permeabile indicata, tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.

2. Sb - Aree per attrezzature di interesse comune.

Le aree Sb sono le aree per attrezzature di cui all'art. 3, comma 2, lett. b), del DM n.1444/1968. All'interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature religiose e per il culto;
- unità sanitarie ed ambulatori;
- centri sociali e culturali;
- biblioteche;
- attrezzature tecnologiche;
- attrezzature per la protezione civile;
- attrezzature per l'amministrazione e i pubblici servizi.

I centri sociali e culturali vanno sistemati quando possibile in edifici esistenti di interesse ambientale e storico e preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport; devono essere serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali. Nelle aree Sb l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

| | | |
|--|----------------|------------------------------------|
| If | 0,90 mq/mq | |
| Rapporto di copertura massimo | | 35% |
| H max | 13,00 ml | ad eccezione di chiese e campanili |
| Dc | 0,5 H edificio | con minimo ml 5,00 |
| D tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | | 10,00 ml |
| Superficie permeabile | 35% della Sf | |

Qualora non sia possibile garantire la superficie permeabile indicata, tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.

3. Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport.

Le aree Sc sono le aree per attrezzature e servizi di cui all'art. 3, comma 2, lett. c), del DM n.1444/1968. All'interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

- parchi;
- giardini ed aree attrezzate per il gioco;
- arredo urbano;
- impianti sportivi;
- servizi ed attrezzature di supporto quali chioschi e servizi igienici;
- locali strettamente connessi agli impianti quali bar e sale riunioni.

Nelle aree Sc l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

| | | |
|-------------------------------|--------------|-----|
| If | 0,15 mq/mq | |
| Rapporto di copertura massimo | | 10% |
| H max | 10,00 ml | |
| Dc | 5,00 ml | |
| Df | 10,00 ml | |
| Superficie permeabile | 90% della Sf | |

4. P - Aree per i parcheggi pubblici.

Le aree P sono le aree per parcheggi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. d), del DM n.1444/1968.

I parcheggi in superficie devono essere alberati con essenze d'alto fusto in misura di almeno una pianta ogni 30 mq o frazione; possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni, nonché attrezzati con manufatti di arredo.

5. Sd - Aree per standard ambientale.

Le aree Sd rappresentano le aree destinate alla mitigazione/compensazione ambientale.

Le aree così individuate potranno essere computate come aree per opere di urbanizzazione anche se non dovranno necessariamente essere cedute all'amministrazione pubblica.

Su tali aree, anche in conformità agli Atti di indirizzo di cui alla DGR n.3178 del 8.10.2004 lettera h) punto 2, sono consentiti gli usi e i trattamenti legati alla mitigazione delle criticità ambientali, alla compensazione degli interventi edilizi, con particolare riferimento ai filtri vegetali e agli invasi idraulici e agli usi agricoli selezionati.

Ferme restando tali destinazioni principali, nelle zone Sd interne ai PUA, sono anche consentiti parziali usi quali: viabilità e sosta, attrezzature sportive all'aperto che non comportino edificazione se non per limitati manufatti di servizio alle attività con Sc massima di 200 mq sempre garantendo le prestazioni ambientali richieste.

Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.

Richiamando le ordinanze n. 2/04 prot. n. 8173 del 13/07/2004 e n. 30/2017 prot. n. 7102 del 01/06/2017, le aree di cui sopra e in generale tutte quelle ricadenti in ambito urbano e nelle zone produttive dovranno essere oggetto di costante manutenzione, mediante periodici interventi di manutenzione e pulizia dei fossi, di sfalcio delle erbe, nonché rimozione e allontanamento di eventuali materiali depositati e quant'altro possa costituire pregiudizio per il decoro dell'ambiente. Lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico nell'intero territorio comunale, i proprietari conduttori, possessori, usufruttuari o curatori e detentori a qualunque titolo degli immobili e dei terreni dovranno provvedere:

- al taglio dei rami delle piante sporgenti oltre il ciglio stradale;
- alla potatura delle siepi, arbusti, cespugli, rovi alberature e simili che si protendono oltre il confine di strade comunali, vicinali consorziali che pregiudicano la pulizia ed il decoro, la viabilità e la segnaletica o comunque ne compromettono la leggibilità, nonché il rispetto delle distanze previste dal codice civile per la loro messa a dimora. Nel caso in cui il fogliame degli alberi piantati in terreni laterali o le ramaglie di qualsiasi genere cadano sul piano viabile per effetto di intemperie o per qualsiasi altra causa, i proprietari o chi aventi diritto, sono tenuti a rimuoverli nel più breve tempo possibile al fine di evitare che i pedoni, i ciclisti ed i veicoli in generale possano scivolare sul sedime vegetale;
- al mantenimento delle aree pulite ed in perfetto ordine, attraverso una manutenzione periodica, da attuarsi prima della stagione invernale, prediligendo i primi mesi autunnali, al fine di evitare oltre gli inconvenienti sopra segnalati, anche il possibile rischio di cadute durante gli eventi climatici violenti, e più frequentemente con il sopraggiungere della successiva stagione estiva.

art. 8 AREE RURALI (A)

Il PI individua e indica con la lettera "A" lo spazio rurale del territorio comunale e, in attuazione del PAT lo articola nelle seguenti aree considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968:

- Aree agricole;
- Aree agricole del parco "Medio Corso del Piave";
- Edificazione diffusa.

1. Destinazioni consentite.

Salve diverse limitazioni e nel rispetto dei limiti e delle modalità di cui al Titolo V della LR n. 11/2004 e s.m.i., sulle aree del presente articolo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture agricolo-produttive e case di abitazione realizzate con le modalità stabilite dalla normativa regionale in materia;
- serre mobili come definite dalla DGRV 172/2010;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, derivazioni d'acqua e simili);
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico compatibili con le funzioni di presidio e salvaguardia dell'ambiente rurale;
- attrezzature sportive ad esclusivo uso privato;
- attività agrituristiche;
- attività florovivaistica nel rispetto della LR n.19/1999 e smi;
- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le attività in zona impropria confermate o da confermare anche con scheda puntuale.

In tutte le aree non sono ammessi:

- la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi come definiti dall'Atto di indirizzo della GR ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della LR n. 11/2004 e smi;
- le attività di cava, le industrie estrattive, le discariche e qualsiasi deposito non strettamente attinente all'attività agricola.

È consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per gli annessi agricoli individuati nell'elaborato grafico. Gli interventi potranno prevedere anche la ridefinizione del sedime originario in accorpamento al fabbricato principale, garantendo una sovrapposizione minima del 50%.

2. Disciplina generale degli interventi

Gli interventi sul territorio agricolo sono disciplinati dagli articoli 43, 44 e 45 della LR n. 11/2004 e smi, e, ferme restando le eventuali ulteriori precisazioni stabilite nelle presenti NTO, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive così come definite dalla Giunta Regionale con l'apposito Atto di Indirizzo ai sensi dell'art.50, co.1, lett. d), della LR n. 11/2004.

Nuove edificazioni Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti, fermo restando il limite di altezza massima di 2 piani abitabili (mt 7,50) ovvero l'altezza del fabbricato esistente, le richieste di Permesso di costruire devono essere accompagnate da un'analisi del paesaggio agrario nel cui ambito si trova l'area di intervento, estesa ad un raggio di almeno ml 100 e da uno studio e un progetto di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei cono visuali, nonché la rispondenza ai caratteri del

sistema ambientale e la conservazione delle invarianti di tipo ambientale e paesaggistico individuate dal PAT.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire le nuove edificazioni ad uso abitativo e per strutture agricolo-produttive, sono istituiti - a cura del richiedente - i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso secondo quanto stabilito dall'art.45 della LR n. 11/2004 e s.m.i.

Manufatti minori Ai sensi dell'art.44, comma 5ter della LR n. 11/2004 e s.m.i., è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tali manufatti sono ammessi esclusivamente qualora sia dimostrato che il fondo non è dotato di annessi rustici e con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta non superiore al 5% della superficie del fondo con un massimo di mq 25;
- altezza massima ml 3,50;
- non sono consentiti nuovi accessi dalla viabilità pubblica;
- non sono consentite canne fumarie e in generale allacciamenti ai pubblici servizi;
- non sono consentite opere di fondazione ad esclusione di sottofondo in cls con spessore massimo di 15 cm ed esteso al solo sedime del manufatto.

Serre Le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva sono quelle stabilite dagli allegati tecnici alla D.G.R.V. n. 172 in data 03/02/2010. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate, le serre fisse devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

3. Aree agricole del parco "Medio corso del Piave".

Tali aree comprendono le grave del Piave e le zone di preparco dove valgono prioritariamente le norme specifiche di tutela e concorrono alla determinazione del fondo rustico di cui ai precedenti commi.

In queste aree sono ammessi esclusivamente gli interventi, previsti dalle norme specifiche di salvaguardia del PAI vigente.

4. Edificazione diffusa.

L'edificazione diffusa rappresenta le parti di territorio agricolo e/o residenziale, caratterizzate da densità abitative ed edilizie anomali rispetto allo spazio rurale e più simili a quelle dei centri abitati. In conformità a ciò sugli edifici esistenti all'interno dei perimetri di edificazione diffusa individuati è sempre consentita la destinazione residenziale.

Per tali aree il PI stabilisce gli obiettivi di consolidamento delle forme insediative riconosciute anche attraverso la previsione di nuova edificazione specificamente indicata.

Nei nuclei di Edificazione diffusa la ridefinizione dei margini, può attuarsi con ampliamenti di immobili esistenti o nuova edificazione, e non potranno configurarsi nuove aree di espansione.

art. 9 **DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. Il presente PI conferma le previsioni e le disposizioni previste per le attività commerciali dalle leggi vigenti in materia ed in particolare dalla LR 50/2012 e dal relativo Regolamento ai quali si rinvia per le definizioni e quant'altro non contenuto nelle presenti NTO.

In adeguamento ai contenuti dell'art. 21 della LR 50/2012, e fatte salve le strutture di vendita esistenti o quanto già previsto da Accordi o Convenzioni vigenti, sul territorio comunale:

- il PI consente l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq, esclusivamente nei tessuti residenziali e produttivi;
- gli esercizi di vicinato sono consentiti all'interno dei tessuti in conformità con quanto già previsto nelle presenti NTO;
- il PI individua in cartografia il Centro urbano ai sensi della LR 50/2012, in cui successivamente a specifica Variante al PI, potrà essere previsto l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 1.500 mq, e grandi strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq;
- in allegato si riportano le schede delle aree degradate ai sensi della LR 50/2012 in cui, successivamente a specifica Variante al PI e contestualmente ai programmi di riqualificazione, potrà essere previsto l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 1.500 mq e grandi strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq;
- in deroga a quanto previsto ai punti precedenti, le medie e grandi strutture di vendita possono essere insediate nei centri storici, nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, sarà:

- per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici quelle definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;
- per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato si rinvia a quanto contenuto negli artt. 12 e 13 delle presenti NTO;
- per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici si rinvia all'art. 5 del Regolamento attuativo della LR 50/2012.

art. 10 AREE PER LA MOBILITÀ

Le "Aree per la mobilità", e le relative fasce di rispetto, sono destinate alle opere stradali (realizzazione ex novo ed allargamenti); potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, e, quando non esplicitamente vietato dalle presenti norme, impianti tecnologici, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

1. Viabilità di progetto.

Nella progettazione di nuove strade per viabilità carrabile, si dovrà far riferimento al Nuovo Codice della Strada (d.l.gs. 30/04/1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento per l'esecuzione approvato con DPR. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), nonché al DM 5 novembre 2011, recante "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, all'interno di queste zone, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali.

Le aree per la mobilità sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'amministrazione comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

2. Percorsi ciclo-pedonali.

I percorsi ciclo-pedonali consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo e tra questi e l'area agricola: è fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

I percorsi ciclo-pedonali di nuova realizzazione devono tenere conto delle direttive e dei criteri regolamentati dalla D.G.R. n. 8018 del 27/12/91 e art. 75 del DM n. 156 del 22/04/90.

art. 11 INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto)

1. Disposizioni generali.

L'Intervento Edilizio Diretto (di seguito IED) rappresenta la procedura di approvazione dei progetti di trasformazione edilizia a cui sono soggette le parti edificate o i lotti non edificati quando consentito. La procedura dell'IED si applica:

- sui lotti già edificati;
- su nuovi lotti rispettando il lotto minimo riportato nelle tabelle;
- sui lotti non edificati e individuati quali "lotti di completamento" nell'elaborato grafico del PI;
- sui lotti liberi delle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo.

L'IED è soggetto al possesso di idoneo titolo abilitativo (SCIA, Permesso di costruire, ecc.) rilasciato ai sensi delle norme vigenti. Il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, per verificare la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.

Il Responsabile del procedimento può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

Nei casi previsti dalla legge ed in funzione del tipo di intervento, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati secondo le vigenti disposizioni.

2. Interventi sui lotti già edificati.

Sui lotti già edificati dei tessuti consolidati, con la procedura dell'IED, sono consentiti gli interventi di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;
- frazionamento del lotto ai fini edificatori (garantendo il lotto minimo riportato nelle tabelle allegate).

Gli interventi con riferimento alle presenti NTO, dovranno essere realizzati in conformità con:

- le indicazioni dimensionali e prescrizioni particolari riportate nelle tabelle allegate;
- le indicazioni funzionali relative ai Tessuti e contenute nella "Disciplina degli usi";
- i requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle "Norme prestazionali degli interventi".

3. Interventi sui lotti di completamento.

Il PI individua e indica nell'elaborato grafico in scala 1:2.000, i Lotti di completamento residenziale dei tessuti consolidati.

Su tali lotti, ineditati, sono consentiti, con la procedura dell'IED, gli interventi di nuova edificazione.

Gli interventi sui lotti di completamento andranno realizzati in conformità con:

- le indicazioni dimensionali riportate nell'elaborato grafico in scala 1:2.000;

- le indicazioni funzionali relative ai Tessuti e contenute nella "Disciplina degli usi";
- i requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle "Norme prestazionali degli interventi". Contestualmente agli interventi, nella procedura di richiesta del Permesso di Costruire e con riferimento al lotto indicato, dovranno essere dimostrati;
- l'accessibilità al lotto dalla viabilità pubblica;
- la possibilità di allacciamento ai sottoservizi pubblici.

A tali fini e comunque con l'obiettivo di un adeguato funzionamento dell'intervento, i lotti individuati potranno essere modificati, accorpati, o frazionati senza variazione della volumetria assentita e senza che ciò comporti Variante al PI.

Nei casi di attuazione "per parti" del lotto individuato in cartografia, al Permesso di Costruire dovrà essere allegato l'esplicito assenso alla richiesta di edificazione da parte di tutte le proprietà interessate dal lotto originario.

La potenzialità edificatoria assegnata al singolo lotto potrà essere distribuita proporzionalmente alla superficie delle singole particelle costituenti il lotto.

Nei casi previsti dalla legge dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria interessata dall'intervento secondo le vigenti disposizioni.

4. Unità Minime di Intervento (UMI).

Il PI individua e indica nell'elaborato grafico in scala 1:2.000, le Unità Minime di Intervento (UMI) quali aree la cui trasformazione è soggetta ad unico provvedimento edilizio.

Il provvedimento edilizio dovrà far riferimento oltre alle indicazioni cartografiche, anche a quelle normative riportate nella tabella dell'Allegato 3 alle presenti NTO.

5. Aree a standard negli IED.

Contestualmente agli interventi di nuova edificazione o di cambio d'uso che comportano un incremento del carico insediativo (numero di abitanti) quantificabile nella misura di 150 mc/ab, dovranno essere previste:

Aree per opere di urbanizzazione primaria..... 12 mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione secondaria..... 18 mq/ab

Negli IED le aree per opere di urbanizzazione primaria sono sempre monetizzate mentre le aree per opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate secondo le vigenti disposizioni comunali.

art. 12 INTERVENTI SOGGETTI A PUA (Piano Urbanistico Attuativo)

Il PI individua e indica negli elaborati grafici le aree in cui le trasformazioni urbanistico-edilizie si attuano a seguito della procedura di PUA.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di richiedere la redazione di un PUA, anche qualora non espressamente previsto dal PI, anche dopo la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Si definiscono PUA del PI e si attuano in conformità alle vigenti disposizioni regionali, i seguenti:

- piani di iniziativa pubblica, che comprendono:
 - a. il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
 - b. il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
 - c. il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - d. il Piano per gli Inseadimenti Produttivi (P.I.P.);
- piani di iniziativa privata, che comprendono:
 - e. il Piano di Lottizzazione (P. d. L.);
 - f. il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

1. Interventi soggetti a PUA.

1.1 Interventi soggetti a PUA obbligatorio.

I perimetri di PUA obbligatorio individuano le aree in cui gli interventi dovranno essere realizzati successivamente all'approvazione di un PUA esteso a tutte le aree comprese nel perimetro.

I PUA dovranno realizzare le trasformazioni urbanistiche in conformità con le potenzialità edificatorie, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e il disegno contenuti negli elaborati grafici e nelle presenti norme.

In particolare e quando non altrimenti specificato nella tabella Allegata alle presenti norme, i parametri edificatori da utilizzare nelle aree soggette a PUA obbligatorio sono quelli dei tessuti indicati in cartografia.

Ai sensi della LR n. 11/2004, in fase di definizione dei PUA, si possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% di quello indicato dal PI, trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta e relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;
- altri parametri definiti dal PI.

Qualora un'area residenziale soggetta a PUA si sviluppi lungo strade comunali già esistenti, e sia composta da proprietari diversi, ciascuna di fatto singolarmente urbanizzabile autonomamente, il PI potrà definire comparti autonomi di intervento all'interno dell'ambito di PUA.

Sugli edifici esistenti, quando non altrimenti indicato, all'interno delle aree soggette a PUA, in assenza del piano attuativo, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

I PUA dovranno comprendere gli elaborati e dovranno essere attuati secondo le procedure, previste dalla LR n. 11/2004 e smi.

1.2 Interventi soggetti a PUA confermato.

I perimetri di PUA confermato individuano gli ambiti dei PUA vigenti alla data di adozione del presente PI, all'interno dei quali si applicano le norme del PUA vigente. All'interno di tali perimetri sono consentite variazioni al PUA convenzionato che non comportino modifiche al dimensionamento. In tal caso dovranno essere comunque rispettati gli standard minimi previsti dal PI.

2. Aree a standard nei PUA.

All'interno del PUA dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa per le diverse destinazioni come di seguito specificato:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Aree per opere di urbanizzazione primaria..... 12 mq/ab

Tali superfici dovranno essere così articolate:

- aree per parcheggi 4 mq/ab
- aree per verde primario 8 mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione secondaria..... 18 mq/ab

Tali superfici dovranno essere così articolate:

- aree per istruzione 4 mq/ab
- aree per attr. di int. comune 8 mq/ab
- aree per parco gioco e sport 6 mq/ab

Nei PUA delle zone residenziali di nuova formazione per le aree di verde primario, devono essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui sopra, ulteriori mq 3 per abitante, da insediare in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1.000.

Nei PUA con edificabilità non superiore a 10.000 mc la superficie per aree a standard potrà essere monetizzata con valori che non possono essere inferiori al costo che l'Amministrazione comunale sostiene per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche.

DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria 10% della Sup. Terr.

DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria..... 100% della Slp

DESTINAZIONE TURISTICA

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

Edificazione 15mq/100mc

Insedimenti all'aperto 10mq/100mq

Relativamente alle nuove strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi, anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera ai sensi dell'articolo 31, comma 10, della LR n. 11/2004.

3. Disposizioni specifiche per i PUA

Il PI riporta nell'Allegato 3 alle presenti NTO, l'elenco dei PUA, nel quale stabilisce i parametri da utilizzare negli interventi. Quando non indicato si applicano i parametri relativi ai tessuti previsti per gli Interventi Edilizi Diretti (IED). In particolare, nel caso di destinazioni diverse da quelle indicate, gli Standard primari dovranno essere quelli previsti per le relative destinazioni così come indicato negli articoli di queste NTO.

art. 13 INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR n. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

1. Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:
 - una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
 - documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

2. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

3. A conclusione delle fasi di analisi preliminari ai PI, saranno definiti gli Accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR n. 11/2004, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri e benefici connessi agli interventi.
 In attuazione dei principi di concertazione delle scelte contenuti nel PAT, tutti gli accordi sottoscritti ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR n. 11/2004 presentati all'Amministrazione Comunale, dovranno prevedere una quantificazione della "convenienza pubblica" dell'intervento.
 La quantificazione definitiva sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI.
 Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti. A tal fine si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento, funzionalmente collegate ed idonee.

4. Il PI comprende i seguenti Accordi:

| Numero | Protocollo | Data | Note |
|--------|------------|-------------------------|---|
| 1 | PAT | 05/03/2010 - 23/12/2014 | Accordo di PAT per programma complesso denominato "Programma1. Area residenziale e per servizi a Negrisia" modificato con DCC n. 63 del 23/12/2014. |
| 2 | | | Vedi allegato specifico. |
| 3 | | | Vedi allegato specifico. |

art. 14 TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Interventi

Il PI individua nell'elaborato grafico gli edifici o aree in cui, per le particolari condizioni insediative od edilizie, sono previste ulteriori specifiche modalità di intervento rispetto alle "Norme Prestazionali degli interventi" del successivo art. 16 di queste NTO.

Nuova edificazione. Riguarda la realizzazione di nuovi fabbricati. Il perimetro definisce la sagoma entro cui realizzare i nuovi manufatti. La nuova edificazioni comprende anche gli ampliamenti in sopraelevazione o in aggiunta ai corpi di fabbrica esistenti.

Demolizione. Riguarda la eliminazione dei manufatti incompatibili quali superfetazioni o corpi di fabbrica incongrui di cui si prevede la demolizione senza possibilità di alcuna ricostruzione se non altrimenti indicato. Se previsto dalle altre norme, il recupero del volume demolito potrà avvenire attraverso l'istituto del credito edilizio.

Cambio d'uso a residenza Riguarda i fabbricati esistenti per i quali si prevede il cambio dalla destinazione d'uso esistente alla destinazione residenziale o compatibile con la residenza.

2. Interventi sugli edifici di pregio

Oltre agli interventi di cui al comma precedente, il PI individua nell'elaborato grafico gli edifici e/o le aree di particolare pregio per cui sono definite specifiche tipologie di intervento.

Sugli edifici di pregio gli interventi si attuano in conformità all'indicazione cartografica con riferimento agli obiettivi di conservazione, recupero e valorizzazione descritti in questo stesso comma.

Tali obiettivi dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alle caratteristiche del manufatto. A tal fine i progetti edilizi relativi agli edifici di pregio dovranno essere accompagnati da una relazione che, attraverso una adeguata documentazione fotografica e storica dello stato di fatto, individui gli elementi architettonici, strutturali, distributivi, ritenuti di valore e quelli di scarso o nullo interesse.

Gli interventi su tali edifici dovranno, quindi, dimostrare la conformità delle trasformazioni richieste con il valore riconosciuto e descritto nella relazione di progetto. In particolare sulle parti di pregio sono consentiti i soli interventi di risanamento e su quelle riconosciute di scarso o nullo valore, tutte le altre trasformazioni edilizie.

Conservazione. Riguarda gli edifici di notevole valore storico, artistico o ambientale di cui interessa la conservazione di tutto o di parte dell'edificio.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o adeguata a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, con riferimento alle caratteristiche di valore dell'edificio, dovranno avere le seguenti finalità:

a. conservazione delle facciate e degli elementi originari, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);

- b. conservazione delle strutture portanti originarie, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.) ed eventuale loro potenziamento secondo i principi del restauro;
- c. conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d. conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k. obbligo di eliminare, contestualmente agli interventi, le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

L'intervento potrà prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Recupero. Riguarda gli edifici riconosciuti di valore per gli aspetti storici o simbolici rispetto alla storia del territorio di Ponte di Piave, e/o per le caratteristiche morfologiche originarie ancora riconoscibili anche se modificate nel tempo.

Per tali edifici, fermo restando l'obiettivo principale del recupero ad usi adeguati, il PI, prescrive la conservazione delle parti superstiti della morfologia, delle caratteristiche distributive, e degli elementi di valore, onde salvaguardare i valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

A tal fine gli interventi dovranno essere realizzati garantendo la conservazione degli elementi di valore individuati e secondo le seguenti ulteriori indicazioni:

- a. possibilità di sostituire parti dell'edificio ed elementi riconosciuti di valore nullo inserendoli in maniera adeguata rispetto all'elemento di valore riconosciuto;
- b. possibilità di variazione delle quote dei solai;
- c. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- d. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- e. possibilità di spostare e integrare le aperture dello schema esistente se ne viene riconosciuto la necessità funzionale;
- f. obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Valorizzazione Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, risultano privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, oppure presentano, in quanto oggetto di interventi nel corso del tempo, forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento.

Gli interventi consentiti prevedono la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune.

L'intervento potrà prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

art. 15 INTERVENTI SOGGETTI A SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)

1. Disposizioni generali.

Sono assoggettabili alla procedura di SUAP tutte le attività esistenti e legittime che operano sul territorio comunale.

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP), quelli contenuti nel DPR 160/2010.

2. Procedure in Variante.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PAT, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere coordinando le procedure previste dal DPR 160/2010, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'articolo 14, comma 10 e dell'articolo 15 della LR n. 11/04; resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS della Variante proposta e alla relativa VINCA.

Non costituiscono variante al PAT le applicazioni di procedura dello Sportello Unico se:

- recuperano edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
- interessano aree destinate a servizi;
- interessano impianti inadeguati e strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone;
- non modificano l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche.

Per i progetti che pur conformi alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, risultino in aree non destinate dal PI all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, avviare le procedure in deroga previste dalla LR 55/2012.

art. 16 **NORME PRESTAZIONALI PER GLI INTERVENTI**

Gli interventi edilizi sono soggetti alle norme prestazionali riportate di seguito. Tali norme fissano i risultati da perseguire nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione del tipo di intervento. L'assolvimento delle prestazioni richieste per ciascun requisito è dovuto ai fini del conseguimento del titolo abilitativo. Le tabelle riportano le prestazioni articolate per tipo di intervento e per destinazione d'uso. Esse vanno lette con le precisazioni di seguito riportate.

1. Tipi di intervento.

Le norme prestazionali riportate nelle tabelle sono organizzate con riferimento agli interventi come definiti e regolamentati dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali. Gli interventi per cui si definiscono le prestazioni riguardano:

- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione;
- cambio di destinazione d'uso.

2. Tipologie delle prestazioni.

Le prestazioni riportate nelle tabelle, assumono la:

- forma quantitativa: con l'indicazione del testo in "xxx", (sottolineato), che definisce le prestazioni nella forma dell'indicazione numerica;
- forma discorsiva: con l'indicazione del testo in "*xxx*" (corsivo), che definisce le prestazioni nella forma dell'enunciato di azioni e comportamenti progettuali da tenere affinché l'intervento persegua l'esito espresso dal requisito.

3. Tipologie dei requisiti.

I requisiti, a loro volta, possono essere di due tipi:

- requisiti obbligatori: che devono essere assolti ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo;
- requisiti volontari: che possono essere considerati in merito ai possibili incentivi previsti.

4. Verifica delle prestazioni.

Con riferimento ai tipi di prestazioni indicate, il progettista per le:

- prestazioni quantitative: dichiara la conformità del progetto ai requisiti che si esprimono tramite livelli prestazionali quantitativi;
- prestazioni discorsive: dimostra negli elaborati di progetto la conformità ai requisiti:
 - in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento ai singoli requisiti e prestazioni, le azioni progettuali condotte e le soluzioni adottate, e gli elaborati specifici di progetto in cui queste si evidenziano;
 - in un'adeguata serie di elaborati, dimostrativi della congruità del progetto ai fini delle prestazioni richieste.

Le verifiche riguardano sia il progetto, sia l'opera ultimata e dovranno essere svolte dal responsabile del procedimento durante il processo di autorizzazione.

| INTERVENTI RESIDENZIALI | | ESIGENZE DI QUALITÀ URBANA | | | | |
|---|--------------------|---|--|--|---|--|
| | | ESIGENZA 1. Conservazione/miglioramento di inserimento degli edifici nel contesto e della qualità degli spazi pubblici | | | | |
| Prestazione quantitativa Prestazione qualitativa | | Requisito 1.1 POT. EDIF. requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.1 | Requisito 1.2 ALTEZZA MASSIMA requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.2 | Requisito 1.3 RAPPORTO COL LOTTO requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.3 | Requisito 1.4 POSTI AUTO PRIVATI requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.4 | Requisito 1.5 RECINZIONI requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.5 |
| NUOVA EDIFICAZIONE | su lotto libero | <u>Come indicato in cartografia</u> | <u>Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti.</u> Altezze maggiori di quelle indicate nelle NTO sono consentite nel caso di edifici esistenti più alti su lotti limitrofi lungo strada. In tal caso è obbligatoria la sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte dei proprietari confinanti. | <u>Ds: H/2 (min 5mt)</u> È consentito l'allineamento dei nuovi fabbricati in fregio alle strade, con gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità | Parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad <u>1 mq/10 mc</u> di costruzione. Vanno comunque garantite le dotazioni minime di posti auto previste dall'art. 36 del Regolamento Edilizio. <i>Le dimensioni minime dei parcheggi hanno come riferimento le disposizioni del DM 5 novembre 2011, recante "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"</i> | Le recinzioni verso lo spazio agricolo dovranno essere caratterizzate dalla vegetazione. |
| | ricostruzione | | | <u>Dc: H/2 (min 5mt)</u> È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se, sul confine, preesiste una parete o parte di parete non finestrata. <i>La distanza dai confini potrà risultare inferiore a quella minima ammissibile, purché venga rispettato il distacco tra fabbricati, previo accordo tra confinanti, mediante convenzione da registrare presso l'ufficio registro, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</i> | | |
| AMPLIAMENTI | in pianta | <u>Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti.</u> | | <u>Df: min 10mt</u> Sono ammesse costruzioni in aderenza di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante; è altresì obbligatoria la sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte dei proprietari confinanti | | |
| | in sopraelevazione | | | Non richiesto | | |
| RISTRUTTURAZIONE | | Volume esistente | | <u>Sono consentite le distanze esistenti</u> | | |
| CAMBIO DESTINAZIONE D'USO | con opere | Non richiesto | Non richiesto | Non richiesto | Vedi prestazioni richieste per la nuova destinazione | Non richiesto |
| | senza opere | Non richiesto | Non richiesto | Non richiesto | | Non richiesto |

| ESIGENZE AMBIENTALI | | | | INTERVENTI RESIDENZIALI | | |
|---|---|---|---|---|--|----------------------------------|
| ESIGENZA 2. Permeabilità dei suoli | ESIGENZA 3. Risparmio e riuso delle acque | | | ESIGENZA 4. Risparmio energetico | | |
| Requisito 2.1 SUPERFICIE PERMEABILE | Requisito 3.1 USO DELLA RISORSA ACQUA | Requisito 3.2 RECUPERO DELLA RISORSA ACQUA | Requisito 3.3 RIUSO DELLA RISORSA ACQUA | Requisito 4.1 RIDUZIONE EMISSIONI | | |
| requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.2.1 | requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.1 | requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.2 | requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.3 | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.4.1 | Prestazione quantitativa <i>Prestazione qualitativa</i> | |
| Sup. Permeabile min. 35% della Sf Tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni. | Installazione di <u>1</u> <u>contatore</u> di acqua potabile per ogni unità immobiliare | Installazione di cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche da destinare ad usi non potabili, con dimensione minima di : Vol. invaso = Sc x 0.03 (m). | Installazione di idonei dispositivi per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare | Rilascio dei Permessi di Costruire a seguito di valutazione ex ante dell'Energia Primaria annua dell'edificio di progetto adeguata alla <u>classe B (50 kWh/mq)</u> | su lotto libero | NUOVA EDIFICAZIONE |
| | | | | ricostruzione | | |
| Non richiesto | Non richiesto | | | Non richiesto | in pianta | AMPLIAMENTI |
| | | | | | in sopraelevazione | |
| RISTRUTTURAZIONE | | | | | | |
| Non richiesto | Non richiesto | | | | con opere | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO |
| | | | | | senza opere | |

| INTERVENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI DIREZIONALI | | ESIGENZE DI QUALITÀ URBANA | | | | |
|--|--------------------|---|--|---|---|--|
| | | ESIGENZA 1. Conservazione/miglioramento di inserimento degli edifici nel contesto e della qualità degli spazi pubblici | | | | |
| | | Requisito 1.1 POT. EDIF. | Requisito 1.2 ALTEZZA MASSIMA | Requisito 1.3 RAPPORTO COL LOTTO | Requisito 1.4 POSTI AUTO PRIVATI | Requisito 1.5 RECINZIONI |
| Prestazione quantitativa Prestazione qualitativa | | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.1 | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.2 | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.3 | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.4 | requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.5 |
| NUOVA EDIFICAZIONE | su lotto libero | Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti. | Altezze maggiori di quelle indicate nelle NTO sono consentite per volumi e/o elementi tecnici | Ds: H/2 (min 5mt) È consentito l'affaccio diretto con sistemazione dello spazio pubblico pedonale antistante | Parcheggi pertinenziali privati (comprensivi di spazi di manovra) in misura non inferiore a: Industriale <u>10% della Sf</u> Commerciale Artigianale: <u>30% della SIp</u> Turistico-ricettiva: <u>1 posto auto ogni posto letto</u> Sanitario e simili <u>30% della SIp e comunque non inf. ad 1 posto auto ogni 3 utenti</u> Teatri/Cinema / Ristoranti: <u>100% della SIp e comunque non inf. ad 1 posto auto ogni 3 utenti</u> (1) | Le recinzioni verso lo spazio agricolo dovranno essere caratterizzate dalla vegetazione. |
| | ricostruzione | | | Dc: H/2 (min 5mt) È permesso costruire in aderenza al confine previo accordo sottoscritto dal confinante | | |
| AMPLIAMENTI | in pianta | Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti. | È consentita l'altezza del fabbricato esistente. | Df: min 10mt È permesso costruire con Df diverse nel rispetto delle norme sanitarie | Non richiesto | |
| | in sopraelevazione | | | Sono consentite le distanze esistenti | | |
| RISTRUTTURAZIONE | | Volume esistente | | | | |
| CAMBIO DESTINAZIONE D'USO | con opere | Non richiesto | Non richiesto | Non richiesto | Vedi prestazioni richieste per la nuova destinazione | Non richiesto |
| | senza opere | Non richiesto | Non richiesto | Non richiesto | | Non richiesto |

(1) I parcheggi privati relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

| ESIGENZE AMBIENTALI | | | | INTERVENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI DIREZIONALI | |
|--|--|---|--|--|--|
| ESIGENZA 2. Permeabilità dei suoli e microclima | ESIGENZA 3. Risparmio e riuso delle acque | | | | |
| Requisito 2.1 SUPERFICIE PERMEABILE requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.2.1 | Requisito 3.1 USO DELLA RISORSA ACQUA requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.1 | Requisito 3.2 RECUPERO DELLA RISORSA ACQUA requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.2 | Requisito 3.3 RIUSO DELLA RISORSA ACQUA requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.3 | Prestazione quantitativa <i>Prestazione qualitativa</i> | |
| <p>Sup. Permeabile min. 35% della Sf</p> <p>Tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.</p> | <p>Installazione di <u>contatori</u> di acqua per monitorare l'uso della risorsa</p> | <p>Installazione di cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche da destinare ad usi non potabili, con dimensione minima di : <u>Vol. invaso = Sc x 0.03 (m).</u></p> | <p>Installazione di idonei dispositivi per limitare l'uso di acqua potabile.</p> | su lotto libero | NUOVA EDIFICAZIONE |
| | | | | ricostruzione | |
| | | | | in pianta | AMPLIAMENTI |
| | | | | in sopraelevazione | |
| | | | | RISTRUTTURAZIONE | |
| | | | | con opere | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO |
| senza opere | | | | | |

art. 17 VINCOLI E LIMITAZIONI

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PAT e riportati nell'elaborato grafico del PI. Con specifico riferimento a tali elaborati, I vincoli riguardano gli aspetti di seguito indicati.

1. Vincolo monumentale (Edifici/Ville Venete)

Il PI indica gli immobili già individuati dal PAT nella "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sottoposti a vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Gli immobili individuati ai sensi del presente comma risultano:

- Villa Giustinian, Rechsteiner, Stepski Doliwa (DM 21114/17700 del 23/09/1980 - IRVV cod. 00000285);
- Villa Wiel, Tommaseo Ponzetta (DM 30/06/1980 - IRVV cod. 00000286);
- Villa Wiel, Zambon, Spilimbergo (DM. 106 trascr. n.14309, n.12818 part. - IRVV cod. 00000313);
- Ex Asilo Pellizzari a Levada (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Casa della comunità a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Scuola materna a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesa parrocchiale a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Campanile a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Oratorio Madonna Addolorata (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesa parrocchiale a Negrisia (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Oratorio a Negrisia (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Campanile a Negrisia (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Ex Cinema a Negrisia (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesa parrocchiale a Levada (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Campanile a Levada (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesetta di S. Bonifacio a Levada (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Canonica a Levada (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesa parrocchiale a Busco (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Campanile a Busco (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Chiesa parrocchiale a S. Nicolò (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Campanile a S. Nicolò (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Municipio a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni);
- Ex Scolasticato Giuseppini a Ponte di Piave (ed. pubblico oltre 70 anni – Dichiarazione di interesse del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 07/06/2004);
- Villa Uzielli a Ponte di Piave (Vincolo paesaggistico sul giardino DM 195 del 27/06/1960);
- Villa Loschi - sede Comando Polizia locale (ed. pubblico oltre 70 anni).

Fermo restando che l'esatta individuazione catastale dell'immobile vincolato è contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, su tali immobili gli interventi devono essere realizzati in funzione della specifica categoria di intervento garantendo la protezione e la conservazione dei caratteri originali, sia negli aspetti morfologici che materiali che strutturali, e dell'unitarietà degli spazi aperti e degli edifici.

2. Vincolo paesaggistico. Aree di notevole interesse pubblico.

Gli interventi ammessi nelle aree così individuate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento. È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

3. Vincolo paesaggistico. Corsi d'acqua.

Il PI indica, quali beni paesaggistici già individuati dal PAT nella "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sottoposti a tutela ai sensi della parte terza del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" i seguenti corsi d'acqua:

- scolo Bidoggia;
- canale Grassaga;
- torrente Negrisia.

Gli interventi ammessi nelle aree del presente comma dovranno rispettare le previsioni degli atti di pianificazione previsti dall'art. 135 del D.lgs. 142/2004 e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

4. Vincolo paesaggistico. Aree boscate.

Il PAT individua le aree boscate presenti in corrispondenza dell'alveo del fiume Piave, soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004.

L'applicazione del vincolo paesaggistico dovrà far riferimento direttamente dalla definizione di bosco (art. 14 della LR 52/1978 e successivo art. 6 della LR 5/2005) e quindi andrà verificata di volta in volta.

All'interno di tali aree valgono, fino all'approvazione del piano paesaggistico previsto dal D.lgs 42/2004, le disposizioni del Titolo I della Parte terza dello stesso D.lgs 42/2004. La gestione del patrimonio boschivo dovrà svolgersi secondo le indicazioni di dettaglio a scala catastale contenute nelle disposizioni del Piano di riordino previsto dalla L.R. 25/1997.

5. Sito di Interesse Comunitario (SIC) / Zona di Protezione Speciale (ZPS)

Il PI riporta le aree "Aree di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" in applicazione della direttiva 92/43CEE (direttiva HABITAT) e di "Conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici" in applicazione delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE (direttiva UCCELLI), al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, alle DGR n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Nelle aree SIC/ZPS gli interventi previsti per gli ambiti in cui gli effetti delle azioni interessino il sito ed in particolare quelli all'interno dell'ATO n.5-Fluviale, sono soggetti al rispetto della procedura di V.Inc.A (DGRV 3173/06).

Inoltre i progetti di conservazione e valorizzazione ambientale riferiti al mantenimento e al miglioramento dello stato di conservazione degli habitat individuati, dovranno essere sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento "Indicazioni operative per la redazione

dei Piani di Gestione per i siti della Rete Natura 2000" capp. 5 e 6 dell'Allegato A alla DGRV 4241/08.

6. Zone di interesse archeologico. Postumia Romana

Il PI riporta la "Strada romana Postumia" quale zona di interesse archeologico di cui al comma 1, lett. m dell'art. 142 del D.lgs 42/2004:

Per tale area valgono, fino all'approvazione del piano paesaggistico previsto dal D.lgs 42/2004, le disposizioni del Titolo I della Parte terza dello stesso D.lgs 42/2004.

7. Pertinenze tutelate delle ville venete e contesti figurativi

Il PI riporta le pertinenze scoperte e i contesti figurativi delle Ville venete e degli edifici di pregio, individuate dal Ptcp e sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 49 del Ptcp. Entro tali aree, a completamento delle norme dell'art. 52 delle NTA del PTCP gli interventi dovranno

- per le aree scoperte: definire la sistemazione delle aree pertinenziali, con particolare attenzione agli elementi arborei ed arbustivi e riguardo alla eliminazione degli elementi incongrui o comunque estranei al complesso monumentale;
- per il contesto: garantire che gli interventi di trasformazione entro i contesti figurativi dei beni siano tali da non compromettere l'integrità del contesto circostante.

8. Aree non idonee

Rientrano nella classe delle "aree non idonee" individuate dal PAT, porzioni di territorio caratterizzate da un elevato grado di criticità, tale da vietare ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti un aumento del carico insediativo.

Nelle "aree non idonee" sono vietati gli interventi di nuova edificazione. Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori nella misura massima di 50 mc (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.

Tutti gli interventi di progettazione dovranno essere correlati da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche ecc. adeguate che affrontino in maniera approfondita ogni l'elemento di fragilità esistente. Dovranno inoltre essere indicate le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera che dovrà avvenire senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

Esclusivamente nel PUA n. 26 (Consorzio Insediamenti Produttivi Ponte di Piave) è facoltà delle indagini di cui sopra regolare l'eventuale edificabilità in una fascia di transizione tra area idonea e non idonea individuate dalla "Carta delle Fragilità" di PAT, corrispondente alla metà della fascia non idonea di PAT, comunque nel limite degli allineamenti esistenti verso il canale Grassaga. In tal caso gli interventi edilizi saranno soggetti a procedura SUAP in variante di cui all'art. 15 comma 2 delle presenti NTO.

9. Aree idonee a condizione

Gli interventi all'interno delle aree "idonee a condizione" individuate dal PAT, dovranno essere accompagnati dalla redazione di un adeguato studio geologico ed idrogeologico che dovrà contenere, oltre a quanto già prescritto dalla legge, indagini che definiscano con maggior dettaglio gli specifici fattori condizionanti le criticità geologiche ed idrogeologiche ed ogni altra eventuale criticità. Tali indagini dovranno essere estese ad un intorno e ad una profondità significativi in rapporto all'importanza delle opere e comprenderanno, ad esempio, rilievi di superficie, verifiche di stabilità, prove geotecniche, indagini idrogeologiche.

10. Aree a pericolosità idraulica (PAI)

Il PAT riporta le aree a rischio idraulico così come individuate dal PAI vigente. Su tali aree valgono le norme relative alla pericolosità individuata con riferimento alle norme del PAI del "Bacino del Piave" e del "Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza".

11. Centri storici

Il PI riporta, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PAT, i perimetri dei Centri storici già individuati negli elaborati cartografici di PAT.

All'interno di tale perimetro il PI definisce, in maniera dettagliata, gli interventi consentiti per gli edifici esistenti. Le volumetrie previste sono quelle definite nella specifica disciplina dei tessuti residenziali storici.

art. 18 FASCE DI RISPETTO

1. Fascia di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati, sono escluse le nuove costruzioni ed i depositi di materiali e potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, autolavaggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito di carburanti. All'interno di tali fasce, sono anche consentite le realizzazioni di:

- fasce vegetali;
- fermate per i mezzi pubblici;
- parcheggi a raso se compatibili con le destinazioni consentite per la zona;
- cartelli pubblicitari se compatibili con il contesto paesaggistico;
- elementi per il fonoassorbimento.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, così come definiti alle lettere "a, b, c, d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Per le strade di tipo F, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso di attuazione diretta, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Gli interventi devono comunque rispettare le distanze minime previste negli altri articoli di queste NTO.

Per la conduzione delle formazioni vegetali si richiama quanto esposto all'art. 7 comma 5 delle presenti NTO.

2. Idrografia.

Il PAT indica le acque pubbliche individuate ai sensi del RD 523/1904. Tali corsi d'acqua sono soggetti alla disciplina del Regio Decreto 523 del 25 luglio 1904.

3. Idrografia. Rispetto ai sensi dell'art 41 LR n. 11/2004.

Il PAT indica le fasce di rispetto di fiumi e canali individuate ai sensi del primo comma lettera "g" dell'art. 41 della LR n. 11/2004.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- interventi previsti dal titolo V° della LR n. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

4. Fasce di rispetto dagli elettrodotti.

Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 05/07/2008 – Suppl. Ordinario n. 160) ed eventuali successive modifiche che interverranno.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti, eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree gioco, ambienti abitativi o scolastici, e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, il PI può individuare edifici soggetti a demolizione o aree da acquisire all'uso pubblico, disciplinando i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio, in accordo con i criteri stabiliti nelle norme del PAT e dalle presenti NTO.

5. Fasce di rispetto dei gasdotti.

Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nel DM 24/11/1984 e s.m.i.

6. Fascia di rispetto depuratore.

Il PAT individua le fasce di rispetto dei depuratori ai sensi della Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e successive modifiche e integrazioni.

Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro così come definiti alle lettere "a, b, c" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

7. Fasce di rispetto cimiteriale.

All'interno di dette fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Fermo restando tale divieto, per gli edifici esistenti sono consentiti, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del DPR 380/2001 (ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), anche interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso e i cambi di destinazione d'uso.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto.

8. Fasce di rispetto degli allevamenti.

Sono considerati allevamenti zootecnici intensivi quelli definiti dalle disposizioni regionali dell'Allegato 1 alla DGR 865/2012.

Ai fini della definizione delle fasce di rispetto, tutti gli interventi edilizi previsti all'interno di un raggio di 700 m dagli allevamenti individuati con apposito simbolo negli elaborati grafici di PI dovranno essere oggetto, in sede istruttoria, di specifiche valutazioni finalizzate alla classificazione dell'allevamento e alla definizione delle distanze minime ai sensi della DGR 865/2012.

Tale valutazione non è necessaria se tra l'intervento previsto e l'allevamento individuato è interposto, anche parzialmente, un insediamento esistente riconosciuto dal PI (centri e i nuclei storici, zone di completamento, nuclei prevalentemente residenziali presenti nel territorio agricolo, individuati in sede di PAT quale "edificazione diffusa" e confermati dal PI, ecc.).

All'interno delle distanze minime individuate ai sensi della DGR 865/2012, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, gli interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente.

Le distanze così definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

Tali distanze possono essere ridotte ai sensi della DGR 865/2012, adottando, le migliori tecniche disponibili (MTD), al fine di attuare la prevenzione e la riduzione dell'impatto generato dalle attività di allevamento, soprattutto se intensive, come previsto dalla Direttiva 96/61/CE, sostituita dalla Direttiva 2008/1/CE.

Ai fini dell'origine delle distanze minime, sono da considerare i seguenti manufatti:

- edifici per nuovi allevamenti;
- ampliamenti, riconversioni, trasferimenti e adeguamenti tecnologici degli allevamenti preesistenti, secondo le specificazioni sotto indicate;
- strutture scoperte per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti di nuova realizzazione;- impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse.

Agli stessi fini non vanno invece considerati i seguenti:

- edifici funzionali ad allevamenti esistenti, diversi da quelli destinati alla stabulazione degli animali;
- manufatti per l'adeguamento tecnologico e riconversione di allevamenti esistenti che non comportano il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;
- strutture coperte o chiuse per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti.

Gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino in possesso di idonea autorizzazione igienico sanitaria e urbanistica - e, se dovuta, dell'autorizzazione integrata ambientale(AIA) - nonché siano inseriti nell'anagrafica dei Servizi veterinari, possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dalle vigenti disposizioni regionali.

9. Fasce di rispetto ferroviario.

Il PI riporta le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tali aree si rinvia alla disciplina di cui alla legge 2248/65 come modificata dalla legge 1202/68, dal DPR 753/80 e dal DM 3/8/91 e successive modifiche e integrazioni.

10. Impianti di stazione radiobase per la telefonia elettronica.

Il PI indica gli impianti di comunicazione elettronica (SRB) esistenti sul territorio comunale.

art. 19 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Tutti gli interventi sul territorio dovranno adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

1. Nella progettazione degli interventi, anche con riferimento alle specifiche norme prestazionali, si dovranno osservare le seguenti disposizioni:
 - a. in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);
 - b. salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di vaso idrico superficiale e profondo;
 - c. ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento;
 - d. se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica, si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde del corso d'acqua, questo anche per permettere futuri ulteriori interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
 - e. nella redazione dei piani urbanistici attuativi, un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
 - f. si dovranno limitare le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche ridotta, capacità di vaso;
 - g. nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di vaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm;
 - h. nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
 - i. nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;

- l. si dovranno favorire tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
 - m. nella progettazione dei collettori di drenaggi, si dovranno prediligere basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
 - n. nella progettazione delle superfici impermeabili, si dovranno privilegiare soluzioni con basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
 - o. qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno potenziale idraulico;
 - p. devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).
- 2.** Si precisa altresì che:
- a. le superfici destinate all'invaso di mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
 - b. le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
 - c. le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
 - d. è stabilita la necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione.
- 3.** La cartografia riporta la rete consorziale dei corsi d'acqua naturali e di bonifica, qualificandola al fine di riferirvi le fasce di rispetto e garantire che le trasformazioni urbanistiche ne salvaguardino la funzionalità; dal momento che la specifica cartografia originale, consultabile presso il Consorzio o per via informatica, è soggetta a periodici aggiornamenti, questa dovrà essere verificata ogni volta che si intervenga con varianti sulla cartografia di PI.
- 4.** Si richiamano di seguito alcune disposizioni estrapolate dai Regolamenti Consorziali, condizionali all'approvazione del PI e dunque prescrittive.
- 4.1** Lungo entrambi i lati dei canali di scolo e di bonifica vanno mantenute, con continuità, fasce di rispetto della larghezza rispettivamente : fino a metri 10 per i canali principali, fino a metri 4 per i canali secondari e di metri 2, per gli altri, in funzione dell'importanza, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine, riservate alle operazioni di manutenzione e di gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde e del materiale di espurgo.
- 4.2** Tali zone di rispetto, fino alla larghezza di metri 4 per i canali principali, di metri 2 per i canali secondari e di metri 1 per gli altri, possono essere interessate solamente da colture erbacee - posto che la fascia di metri 1 in prossimità dei canali deve essere a prato -, senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire sulle opere irrigue quando necessario.

- 4.3** Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni e autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra: metri 4 e 10, per i canali principali, metri 2 e 4, per i canali secondari, e metri 1 e 2 per gli altri, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.
- 4.4** Si richiama quanto previsto al punto 10, art. 39 delle NTA del PTA riguardo al divieto di realizzare superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq, fatte salve le deroghe di legge.
- 4.5** Per quanto riguarda le misure di compensazione e mitigazione idraulica da adottarsi in sede di progettazione, si specifica quanto segue:
- lo smaltimento delle acque meteoriche tramite infiltrazione dovrà avvenire con la misura indicativa di 1 pozzo perdente Ø 150 cm e profondo 5 m ogni 500 mq di superficie impermeabilizzata posti ad interasse non inferiore a 20 m;
 - i valori minimi dei volumi di invaso da adottare per le opere di laminazione sono i seguenti: 800 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità, piazzali e parcheggi, 700 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree artigianali e produttive, 600 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
 - in corrispondenza con la rete di recapito dovrà essere predisposto un manufatto regolatore provvisto di setto sfioratore in calcestruzzo o in acciaio, di altezza tale da favorire il riempimento degli invasi diffusi ubicati a monte, in modo da ottenere il volume di invaso prescritto, ed altresì provvisto di bocca tarata sul fondo di diametro massimo di 10 cm in grado di scaricare una portata uscente di 10 l/s-ha, dotato di griglia ferma-erbe removibile per la pulizia della stessa e della luce di fondo;
 - per la determinazione delle piogge si consiglia di far riferimento alla seguente curva segnalatrice di possibilità pluviometrica a tre parametri valida per precipitazioni da 5 minuti a 24 ore con $T_r = 50$ anni (t espresso in minuti):
$$h = (24,9 t) / (9,0 + t)^{0,749}$$
relativa all'area Media Sx Piave;
 - è impegno del Comune annotare e integrare nella cartografia di PI tutte le zone interessate da criticità idrauliche a carattere locale, che dovessero essere riscontrate all'interno del territorio comunale nel corso di eventi meteorici intensi, allo scopo di poterne evidenziare gli eventuali effetti sulle previsioni urbanistiche non ancora compiutamente attuate.
- 4.6** Rimane l'obbligo di richiedere al Consorzio il parere idraulico prima del rilascio del permesso a costruire per qualsiasi lottizzazione ricompresa nel comprensorio, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per la sicurezza idraulica e per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, ecc.).
- 4.7** Si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di micro-invasi distribuiti.
- 4.8** Nel caso di infrastrutture superficiali a rete quali le strade di ogni tipo, che interrompono la continuità idraulica dei corsi d'acqua o comunque dei deflussi naturali, si dovrà prevedere la

costruzione di manufatti di attraversamento aventi sezione di deflusso tale da permettere il transito della portata massima prevedibile da monte.

- 4.9** Il piano di imposta dei nuovi fabbricati e degli accessi più depressi (rampe, bocche di lupo, ecc.) dovrà essere fissato in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota comunque superiore di almeno 30 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.
- 4.10** Eventuali locali interrati, peraltro sconsigliati e addirittura vietati in aree ad elevato rischio idraulico, dovranno essere perfettamente impermeabilizzati e dotati di efficienti ed affidabili dispositivi di aggettamento.
- 4.11** Come richiamato anche nelle NPI (Allegato A) è vietato il tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs.152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (massimo 8 m e con diametro interno almeno di 100 cm) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità; in ogni caso sono assolutamente da vietarsi attraversamenti funzionanti a sifone sui canali di scarico.
- 4.12** Qualora, per vincoli altimetrici presenti nell'area di intervento o per la coesistenza con altri sottoservizi, non sia possibile predisporre le nuove reti meteoriche con pendenza longitudinale dell'ordine dell'1‰ è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso richiesto.
- 4.13** Le acque di prima pioggia provenienti dai nuovi parcheggi o piazzali ad uso industriale e produttivo, in cui sia prevista la movimentazione di automezzi e/o lo sversamento di liquami, oli, idrocarburi, ecc., prima del recapito verso la rete di scolo superficiale, devono essere sottoposte a trattamenti di sedimentazione e disoleatura, dimensionati secondo le indicazioni contenute nell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTA.
- 4.14** Sotto il profilo del rilascio dei pareri in merito alle misure di compensazione idraulica, si ritiene opportuno seguire il seguente schema procedurale:
- a. per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, è sufficiente presentare agli uffici comunali gli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO;
 - b. per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, è indispensabile la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO;
 - c. per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO.

art. 20 POTERI DI DEROGA

- 1.** Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI, Tavole, Norme Tecniche Operative non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.

- 2.** I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

art. 21 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L 1902/1952 e smi.

1. In virtù delle misure di salvaguardia è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati.
2. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. È consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L 1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

art. 22 **NORME ABROGATE**

- 1.** Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

ALLEGATI ALLE NTO:

ALLEGATO 1. Tessuti residenziali

RS - Tessuto residenziale storico

RA - Tessuto residenziale alto

RM - Tessuto residenziale medio

ALLEGATO 2. Tessuti produttivi

D1 - Tessuto per insediamenti produttivi

D2 - Tessuto per insediamenti commerciali

D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi alberghieri

D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali

Attività produttive in zona impropria

ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

ALLEGATO 4. Unità Minime di Intervento (UMI)

ALLEGATO 5. Schede Aree degradate

ALLEGATO 6. Raccolta Accordi artt. 6/7 LR 11/04 di PI

ALLEGATO 1. Tessuti residenziali

RS - Tessuto residenziale storico

| zona | | H max | Edificabilità | DM 1444/1968 | Prescrizioni particolari |
|------|----|-------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| RS | 1 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 2 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 3 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 4 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 5 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 6 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 7 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 8 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 9 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 10 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 11 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 12 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 13 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 14 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 15 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 16 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |
| RS | 17 | altezza esistente | vol.esist. + indic.cart. | zona A | |

RA - Tessuto residenziale alto

| zona | | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 |
|------|----|----------|--|--------------|--------------|
| RA | 1 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 2 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 3 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 4 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 5 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 6 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 7 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 8 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 9 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 10 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 11 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 12 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 13 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |

| zona | | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 |
|------|----|----------|--|--------------|--------------|
| RA | 14 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 15 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 16 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 17 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 18 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 19 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 20 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 21 | 12,50 mt | 205 + 330 mq di Snp | 600 mq | C2 |
| RA | 22 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 23 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 24 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 25 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 26 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 27 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 28 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 29 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 30 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 31 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 32 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 33 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 34 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 35 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 36 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 37 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 38 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 39 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 40 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 41 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 42 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 43 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 44 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 45 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 46 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |

| zona | | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 |
|------|----|---|--|--------------|--------------|
| RA | 47 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 48 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 49 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 50 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 51 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 52 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 53 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 54 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 55 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| | | Per l'edificio esistente da valorizzare è ammesso l'uso produttivo-artigianale, purché connesso ad attività didattico-espositive. | | | |
| RA | 56 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 57 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 58 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 59 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 60 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 61 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| | | Per i lotti con accesso dalla SR Postumia, l'altezza massima sarà determinata considerando come quota 0 il marciapiede della stessa SR Postumia antistante al lotto. La stessa quota dovrà essere considerata anche per la determinazione dei volumi. | | | |
| RA | 62 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 63 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 64 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 65 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 66 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 67 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 68 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 69 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 70 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 71 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 72 | 12,50 mt | 0,70 mq/mq di Snp | 600 mq | B |
| RA | 73 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |
| RA | 74 | 12,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp | 600 mq | C1 |

RM - Tessuto residenziale medio

| zona | | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 |
|------|----|---------|--|--------------|--------------|
| RM | 1 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 2 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 3 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 4 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 5 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 6 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 7 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 8 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 10 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 11 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 12 | 9,50 mt | 220 mq di Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 13 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 14 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 15 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 16 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 17 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 18 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 19 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 20 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 21 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 22 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 23 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 24 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 25 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 26 | 9,50 mt | 0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 27 | 9,50 mt | 550 + 565 mq di Snp | 600 mq | C2 |
| RM | 28 | 9,50 mt | 220 mq di Snp | 600 mq | C2 |

ALLEGATO 2. Tessuti produttivi

D1 - Tessuto per insediamenti produttivi

| zona | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 | |
|------|-------|---------------|-----------------------------------|--------------|---|
| D1 | 2 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 3 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 4 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 5 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 6 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 7 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 8 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 9 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 10 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 11 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 12 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D1 | 13 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |

D2 - Tessuto per insediamenti commerciali

| zona | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 | |
|------|-------|---------------|-----------------------------------|--------------|---|
| D2 | 2 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D2 | 3 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D2 | 4 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D2 | 5 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D2 | 6 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |
| D2 | 7 | 10,50 mt | 50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda | 1.500 mq | D |

D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi alberghieri

| zona | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 | |
|------|-------|---------------|-----------------------------------|--------------|---|
| D3 | 1 | 12,50 mt | 30% Rc - 0,40 mq/mq di Sup. lorda | 1.000 mq | D |
| D3 | 2 | 12,50 mt | 30% Rc - 0,40 mq/mq di Sup. lorda | 1.000 mq | D |
| D3 | 3 | 12,50 mt | 30% Rc - 0,40 mq/mq di Sup. lorda | 1.000 mq | D |
| D3 | 4 | 12,50 mt | 30% Rc - 0,40 mq/mq di Sup. lorda | 1.000 mq | D |

D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali

| zona | H max | Edificabilità | Lotto minimo | DM 1444/1968 | |
|------|-------|---------------|--------------|--------------|---|
| D4 | 1 | 10,50 mt | 50% Rc | 1.500 mq | D |
| D4 | 2 | 12,50 mt | 50% Rc | 1.500 mq | D |
| D4 | 3 | 12,50 mt | 50% Rc | 1.500 mq | D |
| D4 | 4 | 10,50 mt | 50% Rc | 1.500 mq | D |

Attività produttive in zona impropria

| | Ditta | Ampliamento | H max | Disposizioni particolari |
|----|---------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------|
| 1 | R.A.L.C. Costruzioni | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 2 | Carrozzeria Redigolo | 0 | | |
| 3 | Impresa edile Basei Franco | 0 | | |
| 4 | Saviane Celeste Sas | Sc 60% attività- Rc 40% lotto | 7,50 mt | |
| 6 | Zanatta e Toffoletto Carrozzeri | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 8 | Tappezzeria tendaggi Fleuri | 0 | | |
| 9 | Caseificio F.Ili Castellan Snc | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 10 | Carrozzeria Argine | Sc 60% attività- Rc 40% lotto | 7,50 mt | |
| 11 | Locanda Ristorante Bertola | Sc 60% attività- Rc 40% lotto | 7,50 mt | |
| 12 | Battistella Formaggi | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 13 | Battistella Luigi & C. Snc | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 14 | Battistella Valfeo & C. S.n.c. | Sc 100% attività- Rc 60% lotto | 12,50 mt | |
| 15 | Cantina La Salute. | Sc 60% attività- Rc 40% lotto | 7,50 mt | |
| 17 | Osteria Violina | Sc 60% attività- Rc 40% lotto | 7,50 mt | |
| 18 | DUE P | 0 | | |
| 19 | Zamberlan Mario | 0 | | |
| 20 | Osteria Al Platano Snc | 0 | | |
| 21 | M.T.M. Serramenti S.r.l. | 0 | | |

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: 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 | È facoltà delle indagini geologiche regolare l'eventuale edificabilità in una fascia di transizione tra area idonea e non idonea individuate dalla "Carta delle Fragilità" di PAT, corrispondente alla metà della fascia non idonea di PAT, comunque nel limite degli allineamenti esistenti verso il canale Grassaga. In tal caso gli interventi edilizi saranno soggetti a procedura SUAP in variante di cui all'art. 15 comma 2 delle presenti NTO. |
| 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 | |

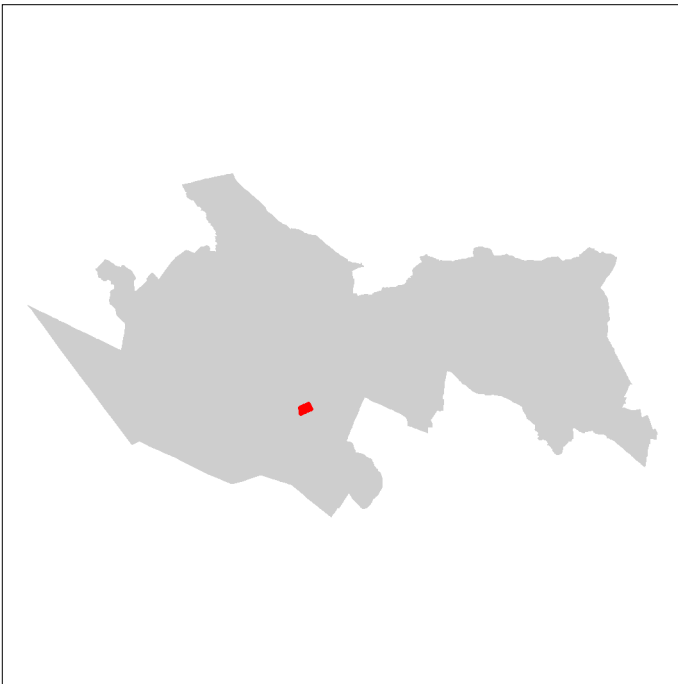
| PUA n. | Denominazione | Tessuto | ZTO DM 1444/68 | Dest. | Prescrizioni particolari |
|--------|-------------------------|---------|----------------|---------|--|
| 38 | PdL Murialdo (PN/4-5) | RA | B | RES | Snp max: 7.869 mq; Sup. a verde: 2.566 mq; Sup. a parcheggio: 922 mq |
| | | RM | C2 | | |
| 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 | 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. |
| 45 | PdR | RA | B | RES | Snp max: 1.500 mq; H max: 3 piani fuori terra |
| 46 | Area ex Zaghis a Levada | Sb | F | SERVIZI | In sede di PUA dovrà essere definito e regolato anche in forma economica il bilancio perequativo dell'operazione, avendo come riferimento di base la precedente destinazione produttiva del comparto. In tale sede l'ambito potrà essere eventualmente esteso a comprendere aree inedificate contermini, purché con esclusiva funzione di servizio (accessi, parcheggi, standard in genere). |

ALLEGATO 4. Unità Minime di Intervento (UMI)

| UMI | Tessuto | Edificabilità | Disposizioni particolari |
|-----|---------------|--|---|
| 1 | RS | - | |
| 2 | RS | - | |
| 4 | AGR | nuova edificazione/ampliamento 800 mc | |
| 5 | RS-Parcheggio | nuova edificazione/ampliamento 2000 mc | |
| 6 | RS | nuova edificazione/ampliamento 700 mc | |
| 7 | AGR | ricomposizione volumetrica come da disegno | È consentito il cambio d'uso a residenza per gli annessi agricoli esistenti |
| 8 | AGR | ricomposizione volumetrica come da disegno | È consentito il cambio d'uso a residenza per gli annessi agricoli esistenti |
| 9 | AGR | ricomposizione volumetrica come da disegno | |

ALLEGATO 5. Schede Aree degradate

SCHEDA - PONTE DI PIAVE. AREA EX IANA



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area è collocata nella parte ovest del centro abitato di Ponte di Piave ed ha accesso, da sud, dalla SP 34. Essa è interna al tessuto residenziale del capoluogo.

Requisiti del comma 3 del Regolamento

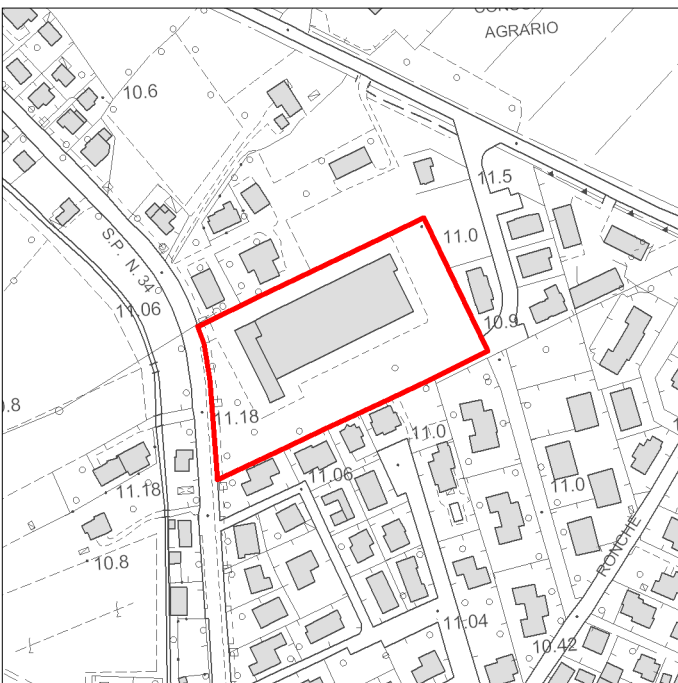
L'area può essere considerata ambito di degrado edilizio in quanto il manufatto presente risulta obsoleto e non completamente utilizzato.

OBIETTIVI GENERALI

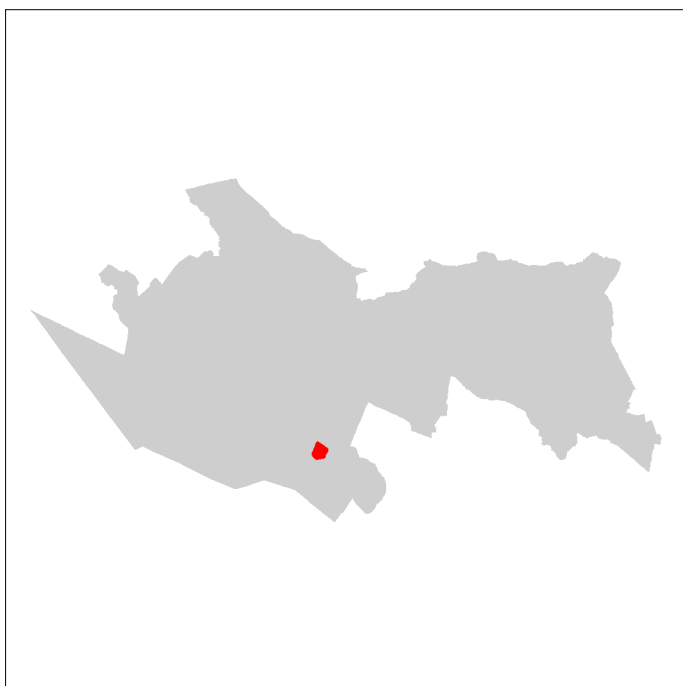
Il recupero dell'area dovrà essere finalizzato ad una più adeguata qualità dell'ambito anche attraverso l'insediamento di destinazioni d'uso miste (residenziali, direzionali, commerciali).

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione dell'area dovrà prevedere, oltre alla razionalizzazione e alla sostituzione del fabbricato esistente, anche il recupero delle aree pubbliche a parcheggio e il completamento della viabilità di collegamento tra la SP 34 (a sud) e via Europa (a nord).



SCHEDA - PONTE DI PIAVE. AREA EX SCOLASTICATO GIUSEPPINI E AREE CONTIGUE



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area si trova nella parte centrale del capoluogo di Ponte di Piave, immediatamente ad est della linea ferroviaria Treviso-Portogruaro ed a sud della centrale via Roma.

Essa comprende, oltre agli edifici dell'ex Scolastico Giuseppini, anche i manufatti industriali-artigianali e residenziali ad ovest e a sud.

L'accesso all'area avviene da via Roma (a nord) e via Risorgimento (a sud).

Requisiti del comma 3 del Regolamento

L'area può essere considerata ambito di degrado urbanistico ed edilizio con riferimento alla scarsa qualità di alcuni fabbricati e all'eterogeneità e sottoutilizzo di aree ed edifici.

OBIETTIVI GENERALI

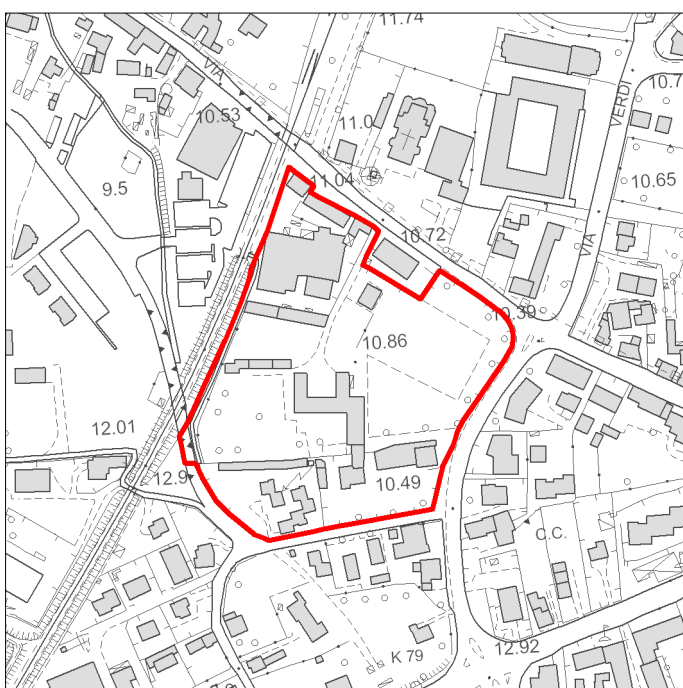
Il recupero dell'area dovrà essere finalizzato agli obiettivi di valorizzazione e al miglioramento della qualità paesaggistica dell'ambito dello Scolastico e alla riconversione funzionale dell'area artigianale dismessa o non più utilizzata.

Dovrà anche essere recuperato il patrimonio edilizio degradato delle aree artigianali contigue allo Scolastico.

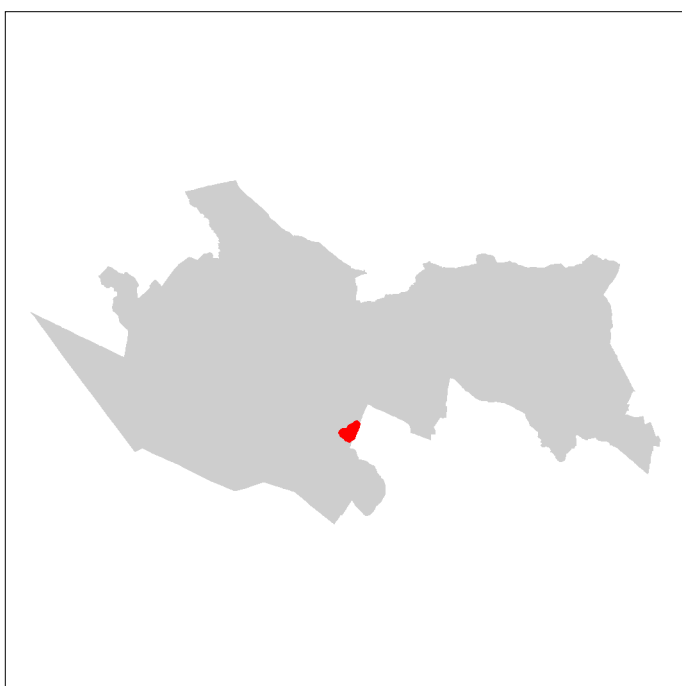
INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Recuperare a fini pubblici le aree del parco, e favorire il riutilizzo degli edifici esistenti. Il disegno complessivo dell'area potrà essere realizzato anche recuperando le aree artigianali dismesse a nord e a ridosso della ferrovia. Si potranno prevedere nuove destinazioni per gli edifici esistenti (complesso ex Scolastico dei Giuseppini) e per le vicine zone artigianali e residenziali dismesse.

Le nuove destinazioni dovranno essere compatibili con la condizione di centralità dell'area e dei vincoli sui manufatti (ex Scolastico).



SCHEDA - PONTE DI PIAVE. AREA CANTINA SOCIALE



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area della Cantina sociale di Ponte di Piave si trova al limite est del comune, sulla SR43 Postumia, al confine con il comune di Salgareda.

L'area è attraversata in senso est-ovest dalla viabilità comunale di via Verdi. All'interno dell'area sono compresi, oltre ai manufatti agro-industriali della cantina, anche alcuni manufatti artigianali.

Requisiti del comma 3 del Regolamento

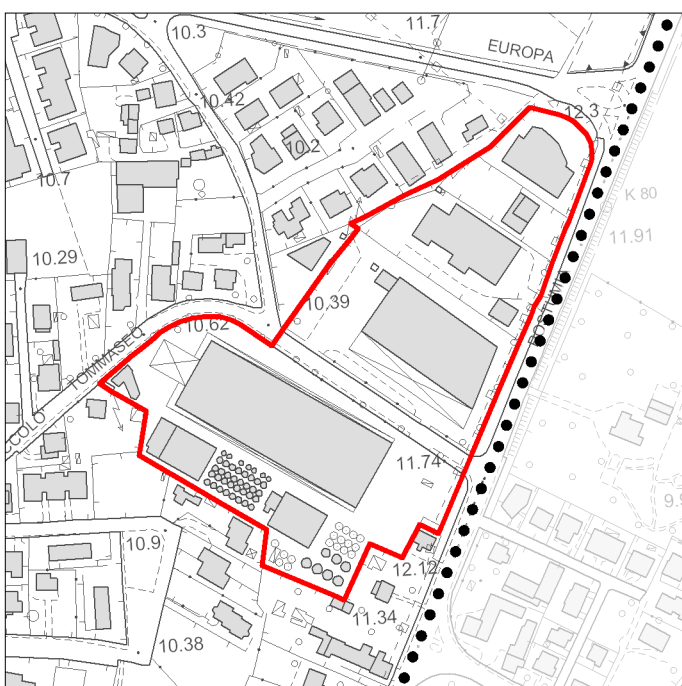
L'area può essere considerata ambito di degrado urbanistico in considerazione della presenza di attività agro-industriali all'interno di un contesto prettamente residenziale.

OBIETTIVI GENERALI

La conservazione dell'attività esistente dovrà confrontarsi con un corretto inserimento della stessa entro il contesto urbano riconosciuto. In alternativa sarà possibile recuperare ad utilizzo urbano l'area favorendo la rilocalizzazione dell'attività agro-industriale esistente.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione potrà prevedere nuove destinazioni residenziali e commerciali compatibili con il circostante tessuto edilizio e con la presenza della SR Postumia. Vista la particolare collocazione dell'area rispetto al tessuto urbano questa potrà essere considerata come una sorta di bordo del centro edificato con un particolare affaccio sulla strada regionale. A tal proposito, la trasformazione urbanistica dovrà essere particolarmente attenta sia alla costruzione di un "fronte strada" adeguato al ruolo della SR, che alla necessità di confrontarsi con il tessuto residenziale limitrofo e alle questioni viabilistiche di innesto sulla circolazione esistente.



SCHEDA - PONTE DI PIAVE. AREA EX DISTRIBUTORE VIA JESOLO



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area è localizzata nella parte sud est del territorio comunale, lungo la via Jesolo, in corrispondenza dell'inizio del centro abitato di Ponte di Piave.

Essa è caratterizzata da un insieme di manufatti eterogenei e di scarsa qualità disposti lungo il fronte strada. E' da considerare anche la presenza della stazione di servizio.

Requisiti del comma 3 del Regolamento

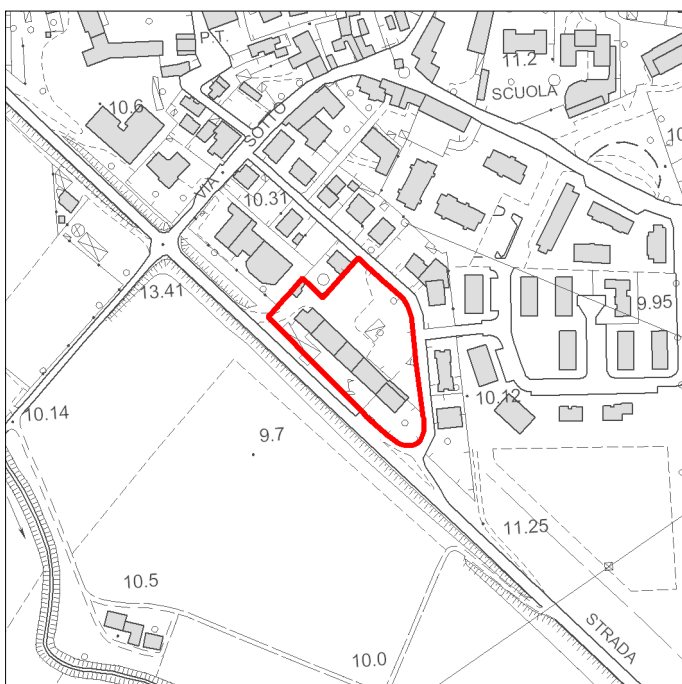
L'area può essere considerata ambito di degrado edilizio ed urbanistico in virtù della scarsa qualità e dell'eterogeneità dei fabbricati esistenti.

OBIETTIVI GENERALI

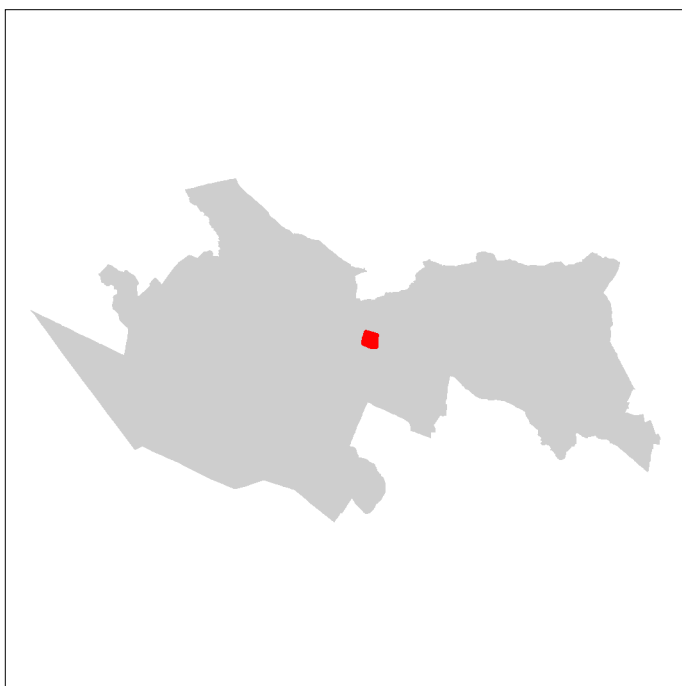
In generale si dovrà perseguire la razionalizzazione ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione potrà attuarsi attraverso la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.



SCHEDA - PONTE DI PIAVE. AREA EX DISTILLERIA IN ZONA INDUSTRIALE



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area è collocata all'interno della zona industriale di Ponte di Piave, con affaccio sulla SR Postumia da cui ha accesso. All'area si accede anche da sud (via delle Industrie). Sull'area sono presenti i manufatti ormai non più utilizzati dell'attività di distilleria.

Requisiti del comma 3 del Regolamento

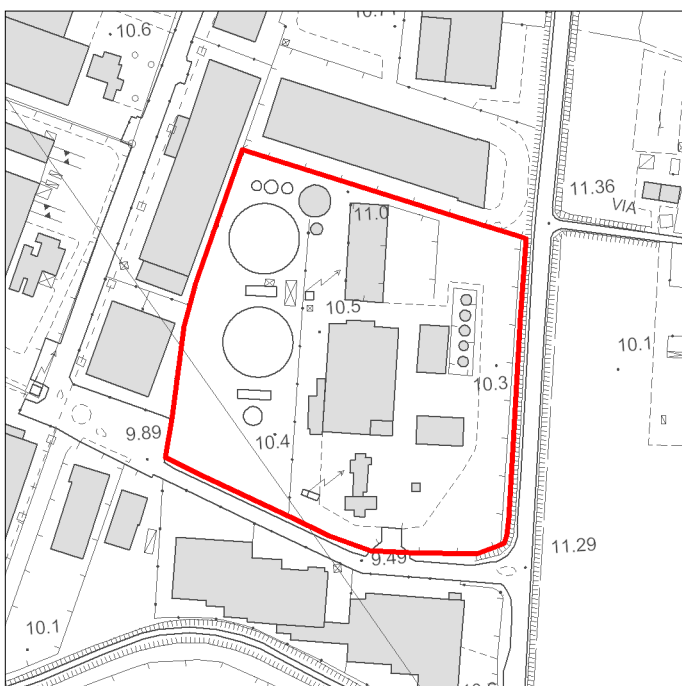
L'area può essere considerata ambito di degrado edilizio ed urbanistico in virtù del non utilizzo e dell'obsolescenza dei manufatti esistenti.

OBIETTIVI GENERALI

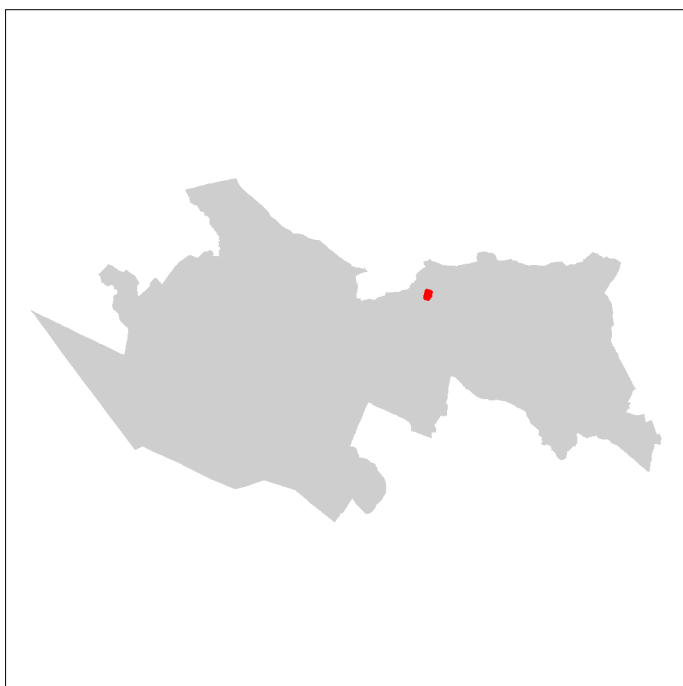
Recuperare ad usi adeguati l'area della Distilleria coerentemente con gli obiettivi di miglioramento del tessuto industriale-artigianale.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Si dovrà prevedere la definizione di densità edilizie e destinazioni d'uso adeguati alle trasformazioni richieste e in conformità con quelle previste dallo strumento attuativo previsto per l'intera area Industriale. Particolare attenzione dovrà essere posta alle condizioni di affaccio sulla SR Postumia.



SCHEDA - LEVADA. AREA EX ZAGHIS



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

L'area è inserita all'interno del tessuto residenziale della frazione di Levada (a nord del territorio comunale). L'accesso avviene da sud (via della Vittoria).

Il manufatto esistente, con destinazione industriale-artigianale, risulta inutilizzato.

Requisiti del comma 3 del Regolamento

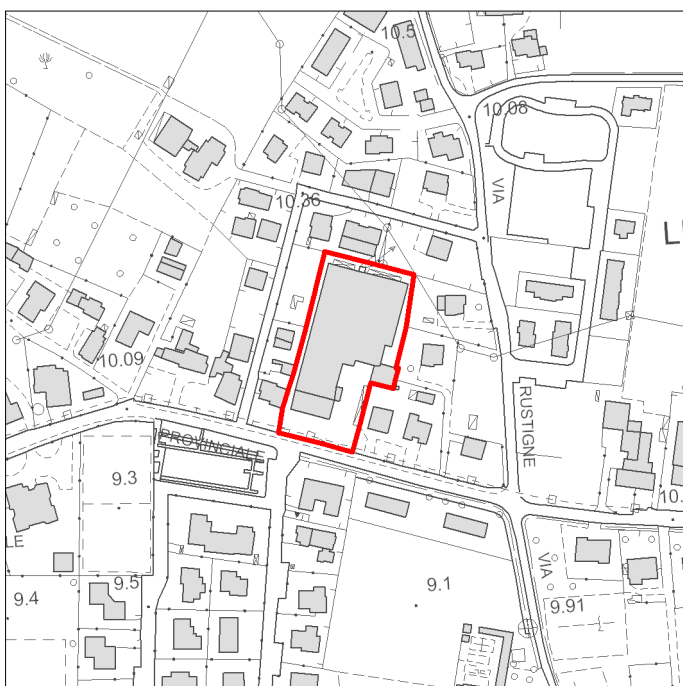
L'area può essere considerata ambito di degrado edilizio ed urbanistico in virtù del non utilizzo e dell'obsolescenza dei manufatti esistenti.

OBIETTIVI GENERALI

Recuperare a funzioni urbane l'area, in considerazione del contesto residenziale e dell'affaccio sulla SP 117 (via della Vittoria). In tal senso potranno essere previste destinazioni residenziali e commerciali.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere la definizione di densità e tipologie edilizie ed insediative adeguate alle trasformazioni richieste e al tessuto circostante.



SCHEDA - NEGRISIA. AREE CENTRALI



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione

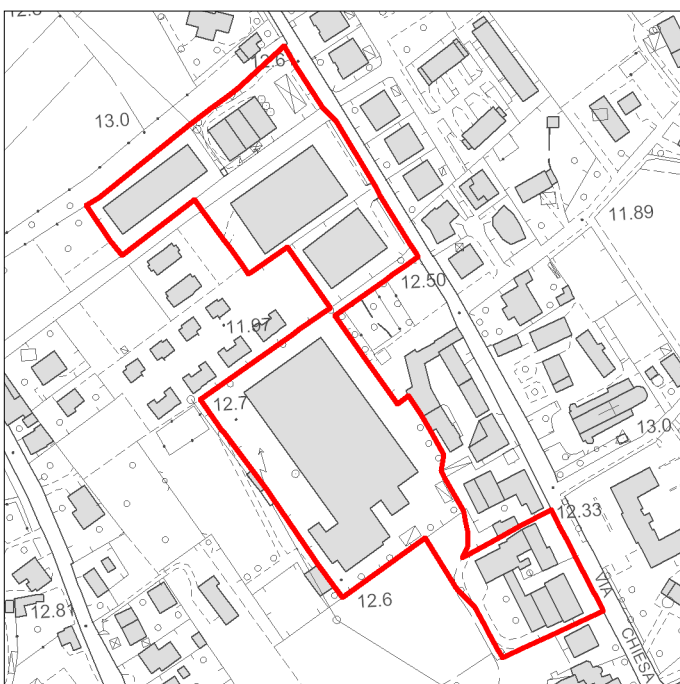
L'area è localizzata a Negrisia, al centro del tessuto urbano della frazione. Essa è delimitata a nord-est dalla centrale via Chiesa e ad ovest è attraversata da via degli Alpini. E' costituita da una serie di lotti artigianali-industriali con manufatti in parte utilizzati e in parte dismessi (area ex cantina ad ovest).

Requisiti del comma 3 del Regolamento

L'area può essere considerata ambito di degrado edilizio ed urbanistico in virtù del non utilizzo e dell'obsolescenza di alcuni manufatti e della vicinanza con le aree residenziali.

OBIETTIVI GENERALI

Si dovrà favorire il riutilizzo delle parti dismesse e l'utilizzo a fini urbani delle aree industriali anche in virtù delle caratteristiche di centralità della stessa.



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione dovrà puntare alla razionalizzazione e al rinnovamento delle aree, alla pluralità e all'integrazione funzionale e morfologica di edifici e destinazioni d'uso tra loro compatibili.

ALLEGATO 6. Raccolta Accordi artt. 6/7 LR 11/04 di PI

ACCORDO
a norma dell'art. 6
della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11

numero 2

L'anno duemila sedici, il giorno¹⁴.....del mese di ...^{aprile}..... nella Casa Comunale in Ponte di Piave, P.zza Garibaldi 1, tra:

i Signori:

- Massarotto Cristian,

in qualità di comproprietari, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "DITTA PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI PONTE DI PIAVE**, C.F. 80011510262 P.IVA 00595560269, con sede a Ponte di Piave in P.zza Garibaldi 1, rappresentato dal Responsabile dell'area urbanistica geom. Maurizio Cella nato a Oderzo, il 05/02/1955, domiciliato per la carica a Ponte di Piave presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Ponte di Piave, di qui in avanti indicato come "COMUNE";

PREMESSO

che LA DITTA PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni terreni, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Ponte di Piave identificati catastalmente al foglio 23, mappale 455 del Comune di Ponte di Piave;

che il suddetto immobile ricade completamente in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area per standard ambientale;

che LA DITTA PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 05/02/2016 con prot.n. 1563, di individuare un nuovo tessuto urbano residenziale lungo via Todaro nel centro abitato della frazione di Busco, evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A);

che allo stesso tempo LA DITTA PROPONENTE intende riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico per l'intervento di trasformazione urbanistica di cui al punto precedente sotto forma di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

che pertanto LA DITTA PROPONENTE si è resa disponibile a mettere a disposizione del COMUNE il valore economico descritto secondo i seguenti termini: una percentuale del 50% della differenza tra il valore del terreno post-trasformazione quale area urbanizzata tipo C2 pari ad € 20,00/mc, ed il valore del terreno pre-trasformazione quale area per standard ambientale pari ad € 10,00/mq:

- valore post-trasformazione mc 800 x € 20,00/mc = € 16.000,00
- valore pre-trasformazione mq 870 x € 10,00/mq = € 8.700,00
- contributo straordinario (€ 16.000,00 – € 8.700,00) x 0,50 = € 3.650,00;

che il valore del contributo straordinario debba essere inteso non come valore di scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato, senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico alla quantificazione che avrebbe assunto in una trattativa tra privati;

CONSIDERATO

che il COMUNE ritiene che la proposta della DITTA PROPONENTE rivesta un interesse significativo dal punto di vista economico e della comunità, apparendo rispondente ai bisogni ed interessi della stessa DITTA PROPONENTE, intenzionata alla realizzazione di nuovo tessuto urbano residenziale lungo via Todaro nel centro abitato della frazione di Busco assegnando una Superficie netta di pavimento di mq 220 (pari a 800 mc circa);

VISTO

che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art.11 della legge statale n. 241/1990 s.m.i.;

CONSIDERATO ALTRESÌ

che nella seduta del 23/12/2014 il Consiglio del Comune di Ponte di Piave ha adottato il documento preliminare al P.I., ai sensi degli artt. 17-18 della legge regionale del Veneto n. 11/04;

che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6;

che detti accordi, nella misura in cui le proposte incidano sui contenuti propri non solo del PAT ma anche del PI, devono essere correlati ad ambedue gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, a ciascuno per quanto di ragione;

che la proposta della DITTA PROPONENTE risulta essere stata presentata da soggetti aventi la disponibilità dell'immobile oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale dei contenuti indicati nel presente accordo;

che questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte integrante del presente accordo, tra le parti sopra intervenute

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art.2 - Obblighi del Comune

Il COMUNE, ritenuto che la proposta formulata dalla DITTA PROPONENTE di cui all'allegato sub A), così come modificata dal presente accordo rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna:

- per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di P.I., da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della presente proposta presentata dalla DITTA PROPONENTE, evidenziati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A);
- a mantenere la validità del presente accordo per 5 anni dalla data di approvazione del P.I.;

Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La DITTA PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree in allegato, si impegna a:

- portare a conoscenza di tutti gli aventi causa il contenuto e le clausole del presente accordo;
 - prevedere negli eventuali atti di trasferimento dell'immobile l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi ad adempire a quanto previsto nel presente accordo. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni in questione libererà la DITTA PROPONENTE dagli obblighi assunti, diversamente la stessa sarà tenuta all'adempimento degli obblighi medesimi;
 - a versare **entro 30 (trenta) giorni** dalla seduta di Consiglio comunale di approvazione della variante al Secondo PI la somma complessiva di € 3.650,00;
 - a garanzia del versamento del contributo straordinario dovrà essere costituita una polizza fidejussoria per pari importo con previsione, in caso di inadempimento all'obbligo di pagamento, dell'escussione della quota del 20% entro 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta da parte del Comune;
- o, in alternativa:
- deposito cauzionale provvisorio del 20% del contributo straordinario che verrà incassato, a titolo di acconto, a fronte del pagamento del saldo entro il termine sopra stabilito o verrà trattenuto qualora l'accordo perda efficacia per mancata corresponsione del saldo entro 30 giorni dalla seduta di Consiglio comunale di approvazione della variante;
- a versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie territoriale che concorrerà alla determinazione della capacità edificatoria secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno.

Art. 4 - Condizioni

Il presente accordo perderà automaticamente efficacia nel caso non siano rispettati gli obblighi di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

ART. 5 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.:

Art. 6 - Adempimenti fiscali

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

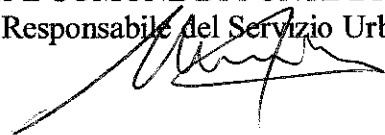
per la DITTA PROPONENTE

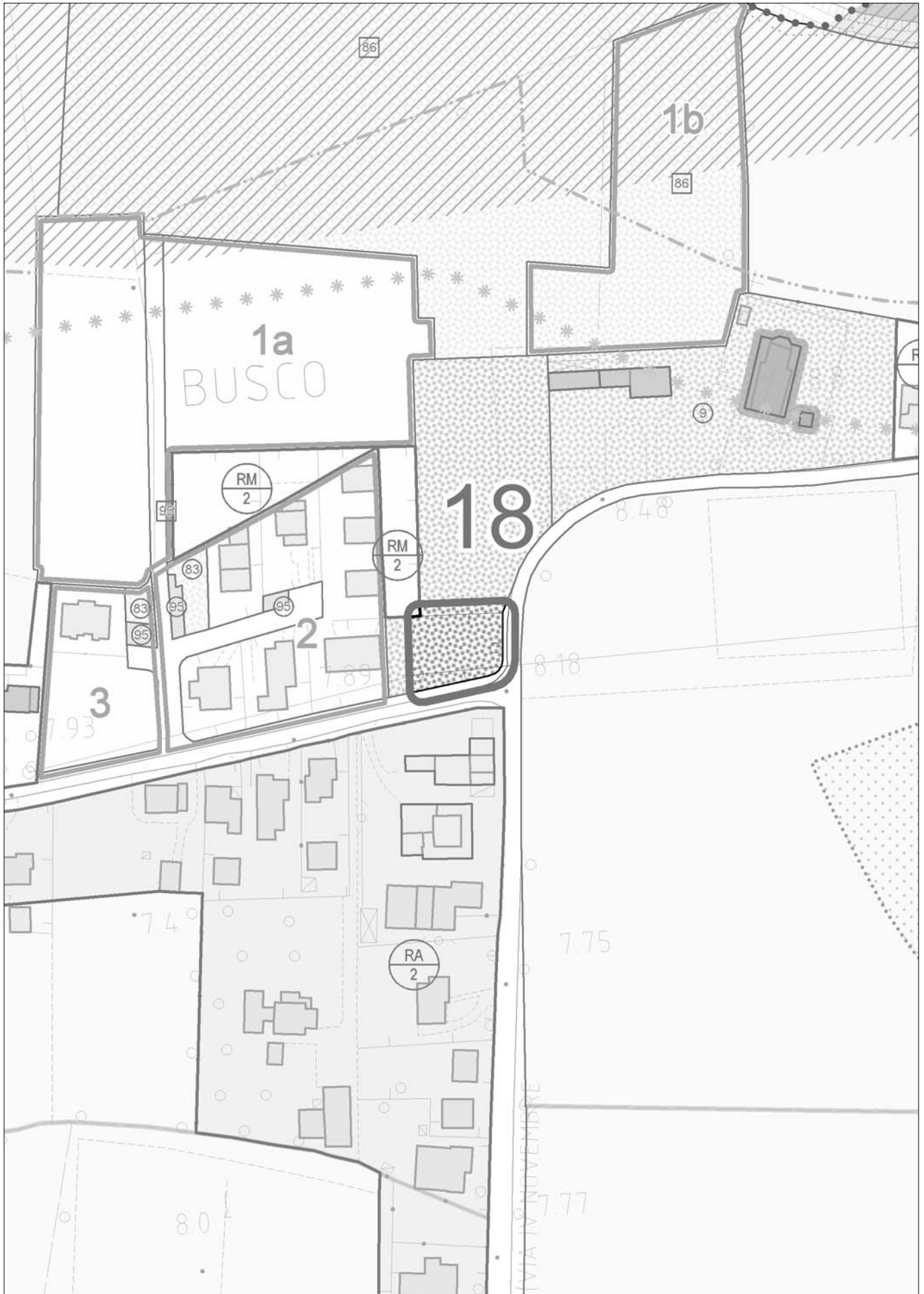
Massarotto Cristian



per il COMUNE DI PONTE DI PIAVE

Il Responsabile del Servizio Urbanistica





con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione

ACCORDO
a norma dell'art. 6
della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11

numero 3

L'anno duemila sedici, il giorno QUINDICI del mese di APRILE nella Casa Comunale in Ponte di Piave, P.zza Garibaldi 1, tra:

i Signori:

- Stefanel Simone,

in qualità di rappresentante della ditta S.G.S. S.a.s. di Stefanel Simone & C., proprietaria, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "DITTA PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI PONTE DI PIAVE**, C.F. 80011510262 P.IVA 00595560269, con sede a Ponte di Piave in P.zza Garibaldi 1, rappresentato dal Responsabile dell'area urbanistica geom. Maurizio Cella nato a Oderzo, il 05/02/1955, domiciliato per la carica a Ponte di Piave presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Ponte di Piave, di qui in avanti indicato come "COMUNE";

PREMESSO

che LA DITTA PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni terreni, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Ponte di Piave identificati catastalmente al foglio 22, mappali 256-82 del Comune di Ponte di Piave;

C-1 m.u. 82 (NCV)

che il suddetto immobile ricade quasi completamente in zona definita dal vigente strumento urbanistico come zona a edificazione diffusa ed in parte in zona agricola;

che LA DITTA PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 08/02/2016 con prot. n. 1643, di estendere la perimetrazione della zona a edificazione diffusa all'intera area di proprietà assegnando un volume edificabile ad uso commerciale o ricettivo;

che allo stesso tempo LA DITTA PROPONENTE intende riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico per l'intervento di trasformazione urbanistica di cui al punto precedente sotto forma di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

che pertanto LA DITTA PROPONENTE si è resa disponibile a mettere a disposizione del COMUNE il valore economico descritto secondo i seguenti termini: una percentuale del 50% della differenza tra il valore del terreno post-trasformazione quale zona a edificazione diffusa con destinazioni d'uso ammesse residenziale e/o compatibili con la residenza pari ad € 20,00/mc, ed il valore del terreno pre-trasformazione quale area agricola pari ad € 10,00/mq:

- valore post-trasformazione mc 800 x € 20,00/mc = € 16.000,00
- valore pre-trasformazione mq 600 (lotto minimo) x € 10,00/mq = € 6.000,00
- contributo straordinario (€ 16.000,00 – € 6.000,00) x 0,50 = € 5.000,00;

che il valore del contributo straordinario debba essere inteso non come valore di scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato, senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico alla quantificazione che avrebbe assunto in una trattativa tra privati;

CONSIDERATO

che il COMUNE ritiene che la proposta della DITTA PROPONENTE rivesta un interesse significativo dal punto di vista economico e della comunità, apparendo rispondente ai bisogni ed interessi della stessa DITTA PROPONENTE, intenzionata alla realizzazione di un nuovo volume residenziale o compatibile con la residenza nella zona a edificazione diffusa del complesso di Villa Faggiotto assegnando una Superficie netta di pavimento di mq 220 (pari a 800 mc circa);

VISTO

che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art.11 della legge statale n. 241/1990 s.m.i.;

CONSIDERATO ALTRESÌ

che nella seduta del 23/12/2014 il Consiglio del Comune di Ponte di Piave ha adottato il documento preliminare al P.I., ai sensi degli artt. 17-18 della legge regionale del Veneto n. 11/04;

che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6;

che detti accordi, nella misura in cui le proposte incidano sui contenuti propri non solo del PAT ma anche del PI, devono essere correlati ad ambedue gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, a ciascuno per quanto di ragione;

che la proposta della DITTA PROPONENTE risulta essere stata presentata da soggetti aventi la disponibilità dell'immobile oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale dei contenuti indicati nel presente accordo;

che questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte integrante del presente accordo, tra le parti sopra intervenute

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art.2 - Obblighi del Comune

Il COMUNE, ritenuto che la proposta formulata dalla DITTA PROPONENTE di cui all'allegato sub A), così come modificata dal presente accordo rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna:

- per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di P.I., da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della presente proposta presentata dalla DITTA PROPONENTE, evidenziati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A);
- a mantenere la validità del presente accordo per 5 anni dalla data di approvazione del P.I.;

Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La DITTA PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree in allegato, si impegna a:

- portare a conoscenza di tutti gli aventi causa il contenuto e le clausole del presente accordo;
 - prevedere negli eventuali atti di trasferimento dell'immobile l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi ad adempire a quanto previsto nel presente accordo. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni in questione libererà la DITTA PROPONENTE dagli obblighi assunti, diversamente la stessa sarà tenuta all'adempimento degli obblighi medesimi;
 - a versare entro 30 giorni dalla seduta di Consiglio comunale di approvazione della variante al Secondo PI la somma complessiva di € 5.000,00:
 - a garanzia del versamento del contributo straordinario dovrà essere costituita una polizza fidejussoria per pari importo con previsione, in caso di inadempimento all'obbligo di pagamento, dell'escussione della quota del 20% entro 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta da parte del Comune;
- o, in alternativa:
- deposito cauzionale provvisorio del 20% del contributo straordinario che verrà incassato, a titolo di acconto, a fronte del pagamento del saldo entro il termine sopra stabilito o verrà trattenuto qualora l'accordo perda efficacia per mancata corresponsione del saldo entro 30 giorni dalla seduta di Consiglio comunale di approvazione della variante;
- a versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie territoriale che concorrerà alla determinazione della capacità edificatoria secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno;

Art. 4 - Condizioni

Il presente accordo perderà automaticamente efficacia nel caso non siano rispettati gli obblighi di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

ART. 5 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.:

Art. 6 - Adempimenti fiscali

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

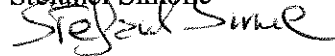
ART. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

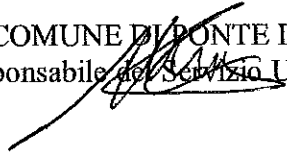
per la DITTA PROPONENTE

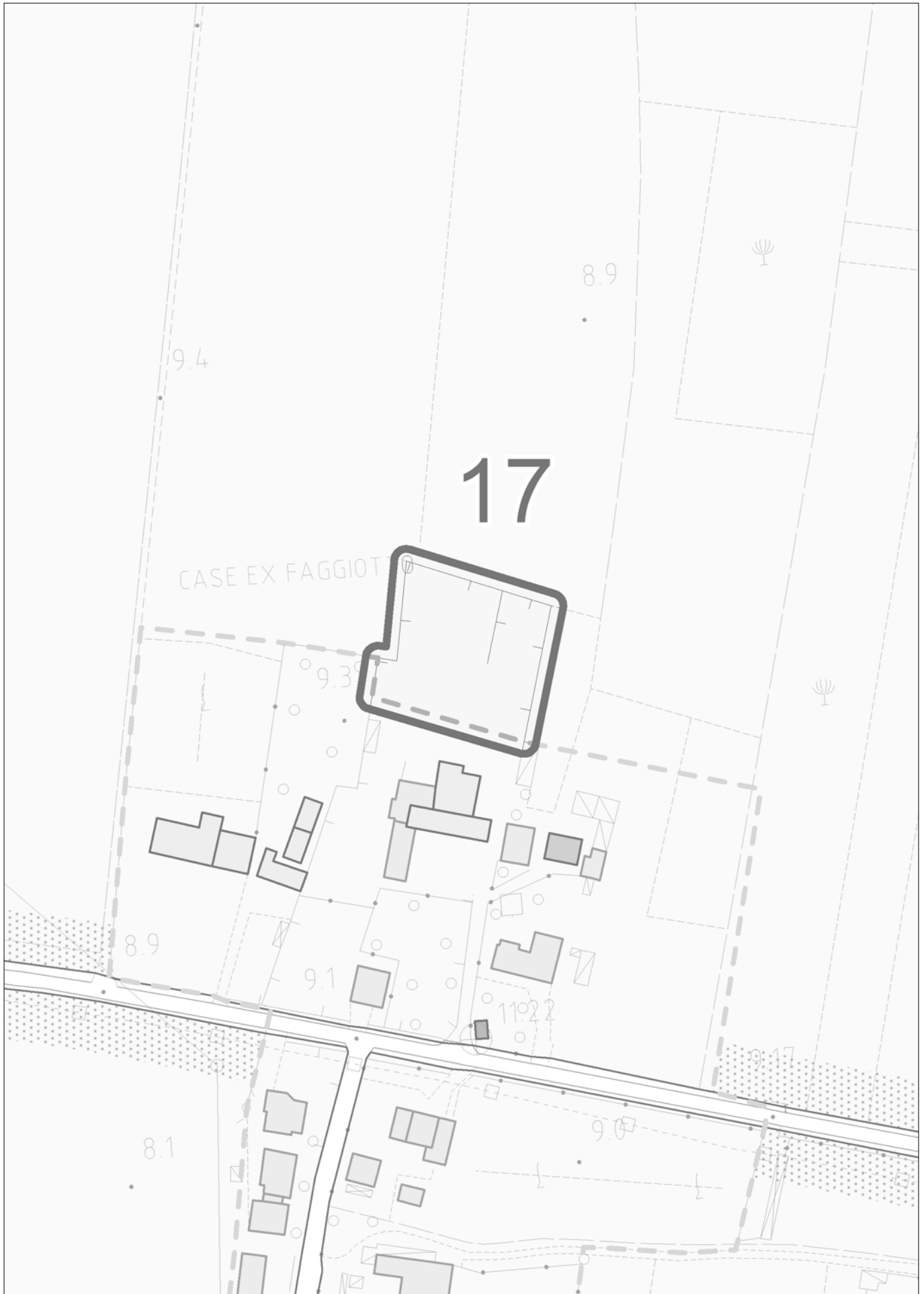
Stefano Simone



per il COMUNE DI PONTE DI PIAVE

Il Responsabile del Servizio Urbanistica





con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione