

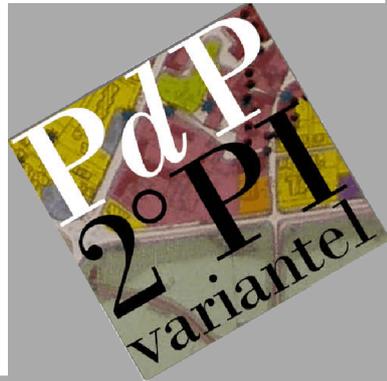


dott.ssa Paola Roma  
Sindaco

arch. Daniele Paccone  
Progetto

ing. Luca Zanella

geom. Maurizio Cella  
Ufficio Tecnico Comunale

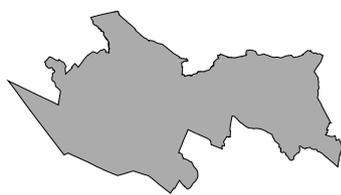


**COMUNE DI PONTE DI PIAVE**  
**SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 1**

**Norme Tecniche Operative. Selezione degli articoli variati**

**v3**

aprile 2016



Sommarario *(selezione articoli ed allegati variati)*

art. 3	DEFINIZIONI. PARAMETRI E OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	4
art. 5	TESSUTI RESIDENZIALI (R).....	8
art. 6	TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D) .....	9
art. 7	AREE PER SERVIZI (F) .....	11
art. 11	INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto).....	14
art. 13	INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04) .....	16
ALLEGATI ALLE NTO: .....		17
ALLEGATO 1. Tessuti residenziali.....		18
ALLEGATO 2. Tessuti produttivi.....		22
ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....		24
ALLEGATO 4. Unità Minime di Intervento (UMI).....		28

## EVIDENZA DELLE VARIAZIONI:

- Con carattere di **colore rosso** è evidenziato il testo aggiunto
- Con carattere di ~~colore rosso barrato doppio~~ è evidenziato il testo eliminato

### 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 fondiarie 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. 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 ~~a servizio della residenza~~;
- 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.**

### 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;
- attività produttive, industriali, artigianali e 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.**

### 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 e, 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 casi 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 S<sub>b</sub> 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 S<sub>c</sub> 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 S<sub>c</sub> 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 S<sub>d</sub> 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.

## 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 ~~volumetria~~ **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. 13 INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 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 L.R. 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 L.R. 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 ~~presente~~ 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 Negrizia" modificato con DCC n. 63 del 23/12/2014.
2			Vedi allegato specifico.
3			Vedi allegato specifico.
4			Vedi allegato specifico.

**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	<del>0,40 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp</del> 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

zona		H max	Edificabilità	Lotto minimo	DM 1444/1968
RA	46	12,50 mt	0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,5 mq/mq Snp	600 mq	C1
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
<del>RM</del>	<del>9</del>	<del>9,50 mt</del>	<del>0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp</del>	<del>600 mq</del>	<del>C2</del>
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	<del>0,35 mq/mq di Snp - ampl. 20% fino a 0,4 mq/mq Snp</del> 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	1	10,50 mt	50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda	1.500 mq	D
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
<del>D2</del>	<del>1</del>	<del>10,50 mt</del>	<del>50% Rc - 0,70 mq/mq di Sup. lorda</del>	<del>1.500 mq</del>	<del>D</del>
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	Carrozeria 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 Fleurì	0		
9	Caseificio F.Ili Castellan Snc	Sc 100% attività- Rc 60% lotto	12,50 mt	
10	Carrozeria 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	
16	Cantina Sociale Ormelle	0		
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		

**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		

<b>PUA n.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Tessuto</b>	<b>ZTO DM 1444/68</b>	<b>Dest.</b>	<b>Prescrizioni particolari</b>
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	
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
<del>37</del>	<del>Comparto 5</del>	<del>RM</del>	<del>C2</del>	<del>RES</del>	<del>Snp max: 0,35 mq/mq (di Sf) H max: 9,50;</del>
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.
<del>44</del>	<del>Ex PN/18</del>	<del>RS</del>	<del>A</del>	<del>RES</del>	<del>Snp max: 460 mq; Sup. a spazio pubblico: 440 mq Lo spazio pubblico dovrà essere realizzato sulla parte del lotto antistante la Piazza Garibaldi.</del>
45	PdR	RA	B	RES	Snp max: 1.500 mq; H max: 3 piani fuori terra

**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	
10	RS	<p>Snp max complessiva: 1.000 mq;</p> <p>H max (fronte nord-piazza): 4 piani, possibilmente dovranno essere garantite opportune accortezze per garantire l'allineamento al cornicione fronte strada dell'edificio adiacente ad ovest;</p> <p>H max (via Sottotreviso): 3 piani sul fronte strada;</p> <p>4° e 5° piano sono consentiti se arretrati, dal piano sottostante, di almeno 2,5 mt.</p>	<p>Il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere allineato, sul fronte nord, all'edificio esistente ad ovest. Lo spazio antistante al parcheggio dovrà essere destinato all'uso pubblico.</p> <p>Il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere allineato al limite del lotto su via Sottotreviso;</p> <p>Oltre ai marciapiedi, dovrà essere garantito un portico aperto e ad uso pubblico sui lati nord ed est dell'edificio in modo da garantire la continuità del percorso coperto verso via Gasparinetti;</p> <p>Il progetto edilizio, considerata l'importanza strategica dell'area rispetto agli spazi pubblici, dovrà essere soggetto a specifica valutazione della Giunta comunale che ne darà conto con apposita Delibera.</p>