



Elaborato

R

0

2

Codice

Norme Tecniche Operative

Piano degli Interventi redatto ai sensi della L.r. n.11 del 23 aprile 2004

Amministrazione comunale

Alberto CAPPELLETTO
Sindaco

Dott. Vincenzo PARISI
Segretario Comunale

Geom. Renato FLORIO
Responsabile del Servizio
Urbanistica

Geom. Lorenzo CAMATEL
Arch. Mery MATTAROLLO
Lidiana VIDOTTO

Progettazione

TEPCO s.r.l.
Arch. Leopoldo SACCON

Collaboratori

Dott. Michele SACCON
Dott. Matteo TRES
Dott. Alessio FARAON



Contributi specialistici

STUDIO LEONI
ConsulenzAgronomicAmbientale
Dott. Maurizio LEONI

V.Inc.A.

Analisi agronomiche

STUDIO TECNICO Conte & Pegorer
Dott. Geol. Stefano CONTE

Valutazione di Compatibilità Idraulica Relazione geologica



dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili) e che non siano strutture agricolo-produttive (serre, aie ecc.).

Per gli edifici dotati di grado di protezione, parzialmente o integralmente crollati, potrà essere consentita la ricostruzione solo in presenza di idonea documentazione fotografica e tecnica, da redigere a cura dell'avente titolo, che permetta di determinare la consistenza edilizia (superficie coperta e volume) del fabbricato preesistente.

Art. 19. AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO

Il PI individua in Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione, le Aree Strategiche di intervento atte al miglioramento della qualità insediativa, architettonica ed ambientale e in termini generali uno sviluppo più equilibrato dello spazio urbano inteso anche come miglioramento dei servizi e degli elementi di aggregazione collettiva.

- ATO 2: area Fornace Bertoli (A);
- ATO 5: area Stazione di San Biagio Callalta (B);
- ATO 7: area Centro Commerciale (C);
- ATO 8: riqualificazione rotatoria Olmi (area ingresso Olmi) (D);

Le trasformazioni potranno essere attuate tramite accordi tra pubblico e privato affidando al primo la gestione e il controllo della qualità architettonica attraverso la predisposizione delle linee di indirizzo e dei requisiti fondamentali.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

a) Area Fornace Bertoli (A)

Gli edifici e gli elementi originari facenti parte dell'impianto della fornace dovranno essere recuperati.

Il PI indicherà, sulla base di un'analisi storico/architettonica, le modalità di intervento, i gradi di protezione e le eventuali demolizioni di superfetazioni e corpi deturpanti e loro ricomposizione architettonica in coerenza con il sito di archeologia industriale.

Per il fabbricato a destinazione produttiva indicato come opera incongrua dal PAT e l'attività in esso insediata, posti a ridosso del complesso storico, il PI ne prevede il trasferimento. Fino alla fase di trasferimento sia il fabbricato che l'attività non potranno essere ampliati.

In caso di cessazione o trasferimento delle attività produttive in essere, la demolizione degli edifici e le modalità per il recupero del volume potranno avvenire mediante l'acquisizione di credito edilizio.

Il PI prevede il recupero volto alla restituzione dell'impianto originario di archeologia industriale, tramite mantenimento del volume esistente decurtato da eventuali superfetazioni, elementi deturpanti e comunque estranei all'impianto storicizzato.

Le destinazioni compatibili sono: turistico, anche con particolare riferimento all'attività museale; terziario, direzionale, residenza, servizi.

Il PI dichiara non compatibili con il contesto gli edifici di natura produttiva a ridosso della Fornace e demanda ad apposita variante il relativo trasferimento nonché le modalità per il PUA finalizzato alla riqualificazione dell'intero ambito.

b) Area Stazione di San Biagio di Callalta (B)

Il PI demanda ad una specifica variante e ad un Piano Urbanistico Attuativo le previsioni urbanistiche per tale ambito.

Il progetto di recupero dovrà ripensare gli affacci verso la piazza della stazione, prevedendo eventualmente anche funzioni pubbliche e/o commerciali al piano terra in modo da restituire vitalità al luogo. Le ampie superfici in gioco dovranno essere utilizzate anche per la realizzazione di un parcheggio intermodale.

Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere adeguati collegamenti viari, pedonali e ciclabili tra la stazione e il centro di San Biagio, con il ripristino dello storico viale alberato da via Postumia alla stazione. Anche la viabilità esistente dovrà essere rivista in funzione della sicurezza degli accessi alla stazione ferroviaria.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività commerciale, le modalità per il recupero del volume avverranno mediante l'acquisizione di credito edilizio come riportato nelle prescrizioni.



Il PI prevede:

- il recupero e riqualificazione degli edifici della stazione ferroviaria anche in funzione della stazione metropolitana di superficie;
- l'eliminazione degli elementi deturpanti;
- la formazione di un adeguato parcheggio intermodale;
- la riqualificazione dell'ambito corrispondente alla ZTO C2/34, caratterizzato da 2 edifici produttivi non compatibili con il contesto.

Le destinazioni compatibili sono: servizi, residenza, commerciale, turistico/ricettivo, direzionale e terziario.

In attesa della redazione della variante di cui alla presente lettera sono consentiti gli interventi previsti all'interno delle specifiche ZTO.

c) Riordino dell'area Centro Commerciale (C)

Il perimetro dell'area strategica "C", individuato dal PAT, definisce il limite massimo di ampliamento del Parco Commerciale esistente.

All'interno dell'area "strategica "C" l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti o l'apertura di nuove strutture di vendita dovrà interessare una Sv aggiuntiva pari ad almeno 1.500 mq; l'ampliamento del parco commerciale esistente potrà essere consentito previo accordo pubblico/privato e variante al PI, nel rispetto degli adempimenti previsti dalla L.r. 50/2012 e relativo regolamento di attuazione, fatti salvi gli accordi e le convenzioni in essere alla data di adozione della seconda variante al PI.

Gli interventi in variante a cura dei soggetti attuatori dovranno comprendere:

- la riprogettazione del sistema degli accessi e della sosta, prevedendo il riordino dei parcheggi interni all'area e la realizzazione di un parcheggio nella porzione est dell'ambito;
- il miglioramento dell'accessibilità per il carico e scarico merci diretta e separata dal resto del traffico;
- il riordino funzionale nella prospettiva del trasferimento delle imprese produttive oggi presenti;
- il riordino dei fronti e una specifica attenzione alla qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti.

La variante al PI, parte integrante dell'accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004, definirà l'incremento massimo di superficie commerciale utilizzando l'eventuale riconversione delle attività produttive interne all'ambito, nei limiti previsti dalla normativa regionale sulle grandi strutture di vendita e del dimensionamento delle aree a standard.

In sede di attuazione della previsione di riordino dell'ambito di cui alla presente lettera, per la zona del centro commerciale è necessario ripensare al sistema degli accessi, ma anche alla riorganizzazione dei parcheggi ed in generale ad un riordino delle aree scoperte, individuando ulteriori aree da destinare alla sosta, nella porzione d'ambito ad est.

Nel contesto del progetto di trasformazione deve essere anche rivista la qualità architettonica degli edifici e delle aree libere che oggi sono carenti di una organizzazione in particolar modo del fronte stradale.

d) Riqualificazione Rotatoria Olmi (D)

La previsione del PRG previgente all'interno della rotatoria di Olmi risulta in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal PAT di sviluppo organico e sostenibile della frazione. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente e comporterebbe conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico, pertanto il PI individua la zona quale area agricola non integra.

Tale ambito è oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.

Rilevate le previsioni edificatorie del PRG previgente all'interno di tale area, il PI riconosce un credito edilizio pari al 20% della volumetria prevista nella previgente zona del quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi. In alternativa, qualora sia presentato un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 nel quale sia definito anche l'ambito di atterraggio della volumetria da riconoscere, tale quota percentuale potrà essere aumentata di un ulteriore 5%.



TITOLO III ZONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE

Art. 30. ZONE PRODUTTIVE

Tali zone sono destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, del terziario e delle attività ricettive e agroindustriali, con l'esclusione tassativa degli allevamenti zootecnici e delle attività inquinanti.

Si distinguono per le destinazioni d'uso prevalenti:

- ZTO - D.1/nr : Zone artigianali ed industriali
- ZTO - D.2/nr : Zone commerciali per medie e grandi strutture di vendita
- ZTO - D.3/nr : Zone per esercizi pubblici ed alberghieri
- ZTO - D.4/nr : Zone agroindustriali
- ZTO - D.5/nr : Zone di riconversione
- ZTO - D.S1/nr : Zone per lo stoccaggio di oli minerali

Il PI prende atto del perimetro del centro urbano, della schedatura delle aree dismesse o degradate da riqualificare e localizza il parco commerciale esistente, in ottemperanza alla L.r. 50/2012 e al relativo regolamento di attuazione, come individuati nei seguenti allegati al PI:

- Allegato 1 "Individuazione del centro urbano";
- Allegato 2 "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
- Allegato 3 "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate".

Art. 31. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.1: ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Le Zone D.1 comprendono le aree destinate all'insediamento di attività ed impianti industriali e artigianali, anche di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio.

Queste zone, totalmente o parzialmente edificate, in applicazione delle disposizioni del PTCP di Treviso, sono state suddivise nel PAT in:

- a. aree produttive ampliabili, dove permane la vocazione produttiva, per le quali è possibile un ampliamento della zona produttiva in continuità all'area produttiva esistente;
- b. aree produttive non ampliabili, comprendono le parti del territorio di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI, in attuazione del PTCP, favorisce la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso produttive, industriali, artigianali, direzionali e/o terziarie e di servizio alle imprese.

Nell'unica area produttiva ampliabile, in località Nerbon lungo Via Agozzo (ZTO D.1/4), le destinazioni d'uso diverse da quella produttiva come le attività terziarie e direzionali a servizio della attività insediate, i locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere, le attività ludico-ricreative e gli esercizi di vicinato, sono ammesse nella misura massima del 30% della superficie coperta assentibile, rilevata al pianterreno, e nella misura massima del 30% del volume totale del manufatto, purché siano dotate di accesso indipendente e non arrechino pregiudizio alle attività produttive.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. magazzini, depositi artigianali ed industriali / depositi di attività terziarie o assimilate o di servizio;
- b. autoparchi scoperti e coperti per la sosta di automezzi pesanti;
- c. attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- d. attività commerciali all'ingrosso ed esercizi di vicinato destinati alla vendita di prodotti e componenti artigianali e tecnici del settore non alimentare fino al raggiungimento di una Sv massima pari a 1.000 mq per ciascuna zona territoriale omogenea;
- e. locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere, attività ludico-ricreative.

Sono comunque escluse, in tutte le ZTO D.1, le seguenti destinazioni:

- a. medie e grandi strutture di vendita;



- b. centri commerciali;
- c. turistico-ricettivo;
- d. attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero;
- e. impianti di biogas.

Nelle aree produttive non ampliabili, sono altresì consentite le seguenti destinazioni:

- f. agro-industriale;
- g. serre fisse nelle aree isolate.

E' ammessa, per ogni lotto, l'edificazione di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, da realizzarsi al primo piano fuoriterza con una cubatura di mc. 500, purché dotata di accesso indipendente e l'area scoperta di pertinenza dell'alloggio sia separata rispetto all'area scoperta di pertinenza dell'attività. Tale cubatura potrà essere aumentata fino ad un massimo di mc 1.000, mediante dimostrazione delle necessità legate all'attività produttiva in essere, anche in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, previo parere della Giunta Comunale.

Modalità di intervento

Il PI si attua attraverso intervento edilizio diretto; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per le aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono invece subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- Sf = superficie minimo di intervento pari a 1.500 mq;
- %Sc = 50 %
- Su = 70 %
- H = l'altezza massima non può superare ml. 9,00 e i due piani fuori terra, salvo documentate esigenze dovute a particolari processi di lavorazione che necessitano di ambienti di altezza maggiore o di un numero di piani superiori a due. Altezze superiori sono ammesse per strutture precarie relative ad impianti tecnologici e volumi tecnici;
- Ds = 7,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali; 30,00 ml. dalle strade statali; 60,00 ml dalle autostrade;
- Dc = 5,00 ml e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Df = 10,00 ml.
- gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dall'Art. 21 e Art. 23 che precedono.

Sono da intendersi per volumi tecnici i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi, quali torri per ascensori, silos, camini, antenne, ecc., nonché altri manufatti quali strutture denominate "copri-scopri", tunnel di protezione per carico e scarico. I volumi di tali manufatti non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili entro il 10% della superficie coperta; vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini disposte per la zona di appartenenza.

Gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dagli artt. Art. 21 e Art. 23 che precedono; la ditta concessionaria si obbliga, mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, alla formazione di filari alberati ad alto fusto ed essenze arbustive per una fascia della profondità di ml. 5,00 dalle recinzioni, lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di abbattimento dei livelli di rumore e di miglioramento dell'impatto visivo e ambientale.

Disposizioni particolari

Aree produttive ampliabili:

OLMI

ZTO D.1/4: gli interventi edilizi sono comunque condizionati al rispetto delle specifiche disposizioni del Piano Attuativo d'Iniziativa Pubblica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 02/12/2002.

E' consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e/o di nuova edificazione fino al raggiungimento



degli indici di zona, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo di cui sopra, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

La nuova edificazione e l'ampliamento in variante alle disposizioni del Piano di iniziativa pubblica, sarà possibile subordinando l'intervento all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, o di specifico Permesso di Costruire convenzionato, redatto secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso contenute nella tavola n. 10 della Variante P.R.G. approvata con DGRV 3276 del 09/09/1998.

In attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

Aree produttive non ampliabili:

OLMI

ZTO D.1/1: gli interventi edilizi sono comunque condizionati al rispetto delle specifiche disposizioni del Piano Attuativo d'Iniziativa Privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 08/04/2002.

E' consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e/o di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo di cui sopra, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

In considerazione del contesto ambientale in cui la zona ricade, la nuova edificazione e l'ampliamento in variante alle disposizioni del Piano di iniziativa privata, sarà possibile subordinando l'intervento all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, o di specifico Permesso di Costruire convenzionato, in conformità alle previsioni di PAT.

In attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/2: in attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/3: in attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/5: l'area è collocata all'interno dell'area strategica "C" del PI. La porzione nord dell'area, di mq 3.260, è destinata a parcheggio di uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile; tale superficie non può essere computata ai sensi del soddisfacimento della dotazione minima di spazi pubblici prevista dall'Art. 20 delle presenti N.T.O. nelle zone per insediamenti industriali e artigianali D.1 e D.2, soggette a intervento edilizio diretto.

SAN BIAGIO

ZTO D.1/LD1: la zona è interessata da un PIP approvato. Dovrà essere completato l'impianto stradale esistente con particolare riguardo alla connessione fra Via Da Vinci e Via Boito, come da indicazione nelle tavole di PI.

ZTO D.1/LD2: la zona è interessata da un PIP approvato. Dovrà essere completato l'impianto stradale esistente con particolare riguardo alla connessione fra Via Da Vinci e Via Boito, come da indicazione nelle tavole di PI.

ZTO D.1/18: è prevista la realizzazione una tantum di 3.000 mq da destinare a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti, condizionata alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune che coinvolga la riqualificazione della D.5/9 posta a nord; il documento di convenzione deve prevedere obbligatoriamente:

- l'istituzione del vincolo del mantenimento della specifica destinazione d'uso del nuovo fabbricato;
- il divieto di svolgere attività di trasformazione di prodotti all'interno del nuovo volume;
- la ridefinizione dell'accesso carraio lungo la Strada Statale 53 da prevedersi con larghezza massima di 5,50 m per la ZTO D.5/9;
- la realizzazione di spazi a verde e a parcheggio lungo la strada Postumia (nel rispetto della cartografia P.I. "Carta delle zone Significative");
- la piantumazione di filari di alberi e la realizzazione di opere per la mitigazione visiva lungo il perimetro ovest e sud della ZTO, come da "Carta delle zone significative" della cartografia P.I.;
- l'obbligatorietà per gli automezzi pesanti di accedere all'attività produttiva da via Madonna.

FAGARE'

ZTO D.1/24: nella zona è prescritto l'intervento a mezzo di strumento urbanistico attuativo in cui ogni ampliamento è subordinato all'adeguamento di via Callaltella e di via Prati al passaggio del traffico veicolare



pesante; nel contesto va perseguito il riordino delle aree scoperte ed il reperimento degli spazi a verde attrezzato e a parcheggio.. L'area proposta in ampliamento contrassegnata da perimetro tratteggiato e asterisco, è destinata obbligatoriamente alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione mancanti negli insediamenti produttivi esistenti, a soddisfacimento degli standards di urbanizzazione pregressi, in particolare verde e parcheggi.

D.1/26: l'area proposta in ampliamento contrassegnata da perimetro tratteggiato e asterisco, è destinata obbligatoriamente alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione mancanti negli insediamenti produttivi esistenti, a soddisfacimento degli standards di urbanizzazione pregressi, in particolare verde e parcheggi..

Art. 32. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.2: COMMERCIALI PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali di media e grande struttura di vendita nella forma di parco commerciale, già totalmente o parzialmente edificate.

Il PAT prevede la programmazione della grande distribuzione esclusivamente nell'ambito dell'Area Strategica di Intervento "C", ove è ricompresa l'unica grande struttura di vendita esistente, che a sua volta definisce il limite massimo di ampliamento del Parco Commerciale.

Modalità di intervento

Le previsioni di PI si attuano a mezzo di P.U.A. che dovrà interessare l'intero compendio del parco commerciale o come da proposta di ampliamento conseguente ad un accordo pubblico/privato ex articolo 6 della L.r. 11/2004; tale accordo potrà contenere parametri urbanistici riferiti alla zona D2/1 diversi da quelli definiti dal presente articolo.

Sono fatti salvi i P.U.A. e gli Accordi art. 6 L.r. 11/2004 approvati alla data di adozione della seconda variante al PI.

In attesa dell'approvazione del P.U.A. sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e gli interventi di modifica della ripartizione interna e gli altri interventi di cui all'Art. 19, comma 2, della L.R. n. 50/2012.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa comprende attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso, oltre alle seguenti attività a servizio delle attività commerciali:

- a. impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi, attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- b. mostre commerciali, sale di esposizione;
- c. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate, attività di manutenzione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
- d. uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e annonarie;

È ammessa, per ogni edificio, l'edificazione di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, da realizzarsi al primo piano fuoriterza con una cubatura di mc. 500, purché dotata di accesso indipendente e l'area scoperta di pertinenza dell'alloggio sia separata rispetto all'area scoperta di pertinenza dell'attività. Tale cubatura potrà essere aumentata fino ad un massimo di mc 1.000, mediante dimostrazione delle necessità legate all'attività produttiva in essere, anche in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, previo parere della Giunta Comunale.

Le attività commerciali ammesse, così come definite dall'Art. 6 delle presenti N.T.O., sono le seguenti:

- Esercizi di Vicinato EV;
- Medie Strutture di vendita MS;
- Grandi Strutture di Vendita GS.

Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

- %Sc = rapporto di copertura = 35%
- H = l'altezza massima non può superare ml. 10,50 e i due piani fuoriterza;
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Su = la superficie utile lorda di pavimento organizzata su più piani anche nei locali interrati non può superare il 70% della superficie fondiaria.



- Df = il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
 Ds = la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, quella dalla Strada Statale Postumia non inferiore a ml. 20,00. Minori distanze dalle strade sono ammesse nei limiti di cui all'ultimo comma dell'art. 23 L.R. 61/85.

Gli spazi pubblici e i parcheggi privati sono rispettivamente normati dall'Art. 21, Art. 23 e Art. 23 che precedono; ogni tipologia di attività insediata dovrà dimostrarne il soddisfacimento, rispettando le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente Art. 20.

Per quanto non esplicitato al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla L.r. 50/2012 e del relativo regolamento.

Regole per gli spazi aperti

Per il dimensionamento delle aree libere e delle superfici da destinare a parcheggio effettivo per i clienti valgono i limiti indicati al precedente Art. 20 delle presenti N.T.O. e quanto altro prescritto dall'art. 5 del Regolamento della L.R. 50/2012.

In particolare:

- le pavimentazioni esterne dovranno essere il più possibile permeabili nel rispetto dei criteri di cui all'art. 52 delle NTA del PAT;
- i percorsi veicolari, le aree di parcheggio e di sosta destinati ai clienti dovranno essere differenziati rispetto a quelli destinati agli approvvigionamenti;
- i percorsi pedonali dovranno essere sicuri, avendo cura di adoperare tutti gli accorgimenti necessari per il superamento delle barriere architettoniche, dotati di adeguato impianto di illuminazione e di elementi di arredo urbano, e potranno eventualmente essere coperti con strutture leggere, avendo cura di mitigare l'impatto visivo ed ambientale che tali opere producono;
- potranno essere impiegati elementi vegetali (siepi, aiuole, alberature ecc.) per ombreggiare i percorsi pedonali e i parcheggi.

Disposizioni particolari

OLMI:

ZTO D.2/1: tale zona corrisponde al parco commerciale esistente localizzato dal PI; fermo restando i parametri urbanistici di zona, le prescrizioni del S.U.A. approvato e gli accordi ex articolo 6 della L.r. 11/2004 sottoscritti, si stabilisce che per tale zona la superficie di vendita (SV) può essere al massimo uguale al 80% della superficie utile lorda.

Art. 33. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.3: ATTIVITÀ RICETTIVE

Tali zone sono destinate ad edifici per l'esercizio di attività ricettive, ricreative, per la ristorazione e per il tempo libero.

Modalità di intervento

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo intervento edilizio diretto o mediante S.U.A.

I tipi di intervento ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono vietati gli ampliamenti e il cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione secondo i parametri edificatori sotto riportati

Parametri urbanistici ed edilizi

La nuova edificazione, a seguito di piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Sf = il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3.000
 Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;
 Ds = la distanza minima dalla strada deve essere:
 - ml. 7,50 per le strade di larghezza fino a ml. 15,00
 - ml. 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml. 15,00;
 Df = 10 ml;
 H = non superiore a ml. 10,50 e a tre piani fuori terra;
 %Sc = rapporto di copertura non superiore al 30% ;
 Su = la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non potrà



- standard;
- opere pubbliche;
- edilizia residenziale pubblica;
- zona di atterraggio di crediti edilizi altrove maturati;
- la monetizzazione dei suddetti interventi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Il P.I. individua gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale) i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata o, infine, ove riguardi solamente Enti Pubblici, di un Accordo di Programma.

Il P.I. può definire modalità differenti di attuazione della perequazione urbanistica laddove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento).

Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 81. ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO (ART.6 - L.R.11/04)

La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004.

Il ricorso allo strumento in oggetto è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte - necessariamente condivise - di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma triennale dei lavori pubblici.

Tali accordi, una volta divenuti efficaci all'approvazione del P.I., determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fidejussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.

Eventuali accordi successivi alla redazione del presente P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale anche mediante l'istituzione di apposita variante al PAT.

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del P.I..

Il P.I. recepisce nelle proprie previsioni le seguenti proposte di accordo:

- D.C.C. n. 42 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 134 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Vendramin Valerio legale rappresentante della ditta "C.E.V. S.p.A.";
- D.C.C. n. 7 del 23.03.2015 "Approvazione dell'Accordo di Pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig.ri Boscato, De Vidi, Malleo e ditta Imm. Caesar S.a.S.";
- D.C.C. n. 43 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 118 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Mazzariol Francesco legale rappresentante della ditta "Bar Trattoria al Platano s.a.s. di Mazzariol Francesco & C.";
- D.C.C. n. 44 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 141 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - ditta "Feletto Stefano, Feletto Tamara e Rosolen Maria Stefania";
- D.C.C. n. 45 del 20.11.2014 e D.G.C. n.119 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig.ra Vendrame Olinda legale rappresentante della ditta "Immobiliare Linda s.a.s.";
- D.C.C. n. 46 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 136 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004- ditta "Mestriner Renzo e Roberto";
- D.C.C. n. 47 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 120 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - ditta "Toppa Otello";
- D.C.C. n. 48 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 135 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Giuriato Luca legale rappresentante della ditta "Ellerre s.n.c. di Giuriato R. e C.";



- D.C.C. n. 50 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Rachello Roberto legale rappresentante della ditta "Iper Gara s.r.l.";
- D.C.C. n. 49 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Marcassa Claudio legale rappresentante della ditta "G.M.F. Marcassa s.n.c. dei f.lli Marcassa";
- D.C.C. n. 51 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 142 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - sig. Mosole Remo legale rappresentante della ditta "Cala Sinzias S.p.A."