



P.D.R.

direzione area sviluppo e programmazione ufficio di piano programmazione urbanistica gruppo di lavoro giuseppe casagrande aquilino chinazzi federica mis

COMUNE

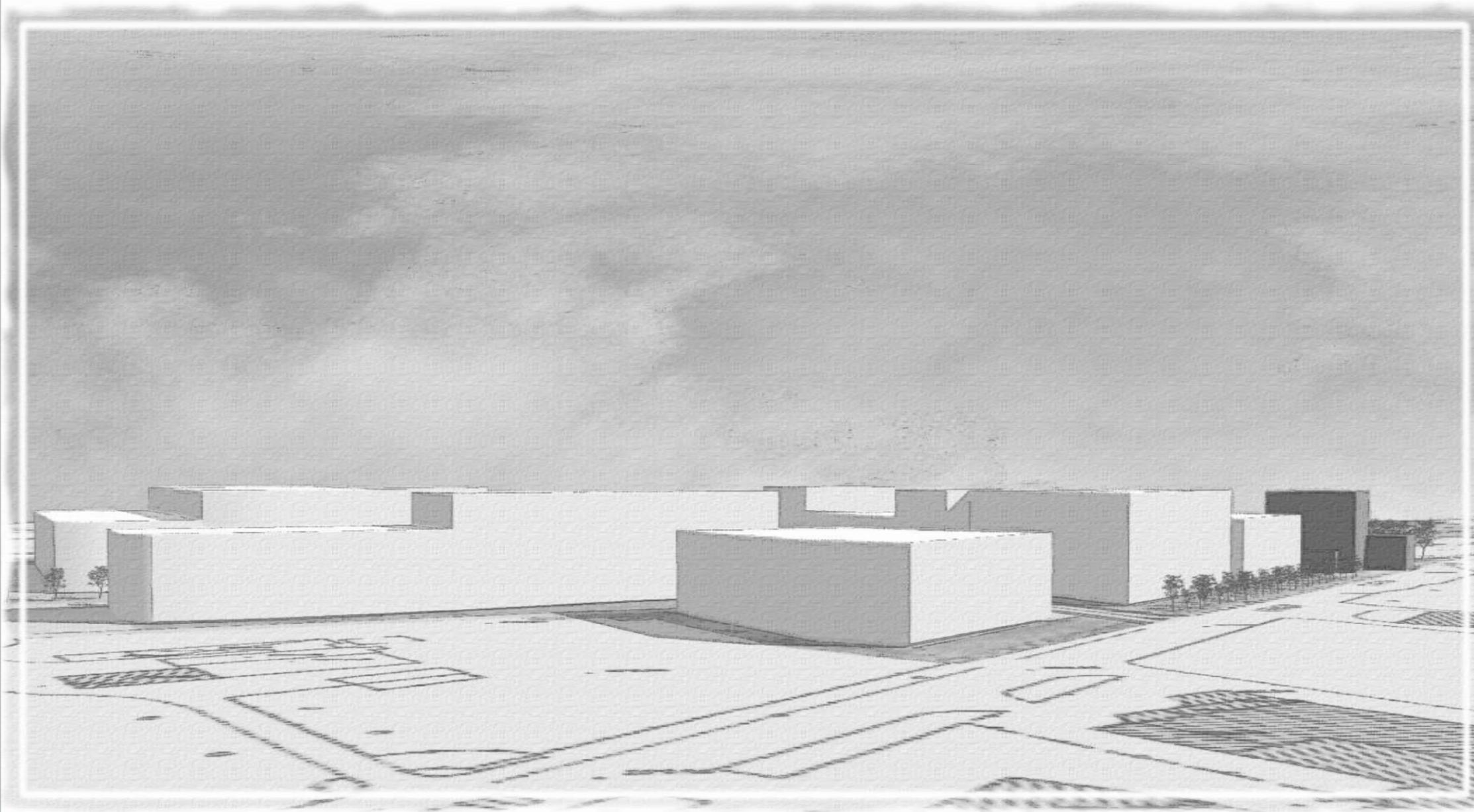
BELLUNO

piano di recupero di iniziativa pubblica in località Veneggia

UFFICIO DI PIANO



APPROVATO CON DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 43 DEL 06/09/2012



PIANO DI RECUPERO IN VIA VITTORIO VENETO

P.R.G. VIGENTE

Il presente piano di recupero di iniziativa pubblica si inserisce nel contesto della "Variante della zona produttiva in località Veneggia" approvata dalla Giunta Regionale Veneta con deliberazioni n. 3073 e 4638 in data 5/7/94 e 5/10/94.

Con l'approvazione della Variante la Regione ha inserito alcune modifiche ritenute necessarie per riorganizzare il tessuto urbanistico di alcune zone più densamente edificate, soluzione peraltro già anticipata dalla stessa Variante che prevedeva per le aree di completamento la possibilità di predisporre apposito piano di recupero sempre auspicabile nel caso in cui l'Amministrazione ne avesse individuato la necessità. La Variante si poneva infatti il non facile compito di ricucire un nodo fondamentale nel contesto dell'intero territorio comunale inserito nel vigente P.R.G. con destinazioni prevalentemente industriali e solo in parte commerciali, funzioni modificate con l'espansione ed occupazione di suolo disordinata e carente di una mirata e puntuale programmazione urbanistica, attraverso l'inserimento di altre diverse attività commerciali e terziarie.

L'area ne è risultata satura nell'edificazione e insufficientemente organizzata per quanto riguarda le superfici a standard, congestionata dal traffico e difficilmente organizzabile per altre nuove iniziative di espansione.



P.R.G. VIGENTE

La Variante approvata nel '94 aveva lo scopo di restituire efficienza ed immagine urbana all'intera area anche alle porzioni già compromesse dall'edificazione agendo sulla struttura viaria generale e sulla dotazione di servizi restituendo efficienza ed immagine urbana a tutte le sue parti.

Per dare maggior forza agli obiettivi di riorganizzazione e riordino urbanistico oltre ad altre modifiche proposte, la Regione Veneto, in fase di approvazione, ha individuato quattro settori di completamento denominati: 1A - 2A - 3A - 5A appartenenti all'area interessata dalla Variante per i quali ha imposto, obbligatoriamente, la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

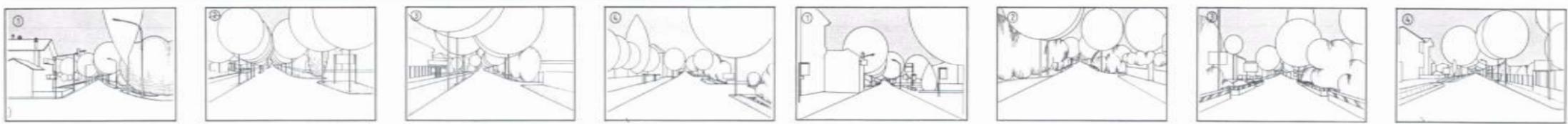
Tali piani avevano lo scopo di riorganizzare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente recuperando le superfici a standard per qualsiasi trasformazione e nuova edificazione, compreso il cambio di destinazione d'uso.

Le difficoltà legate alla frammentazione fondiaria, alla scarsa predisposizione all'attuazione di interventi unitari con una progettazione condivisa, il diffondersi di proposte limitate ad una sola proprietà e l'incapacità di imporre una pianificazione unitaria a livello superiore, hanno condotto ad assecondare e tollerare proposte di riduzione d'ambito giustificate dalla mancata adesione di tutti i proprietari delle aree comprese negli ambiti individuati dalla Regione e sottoposti



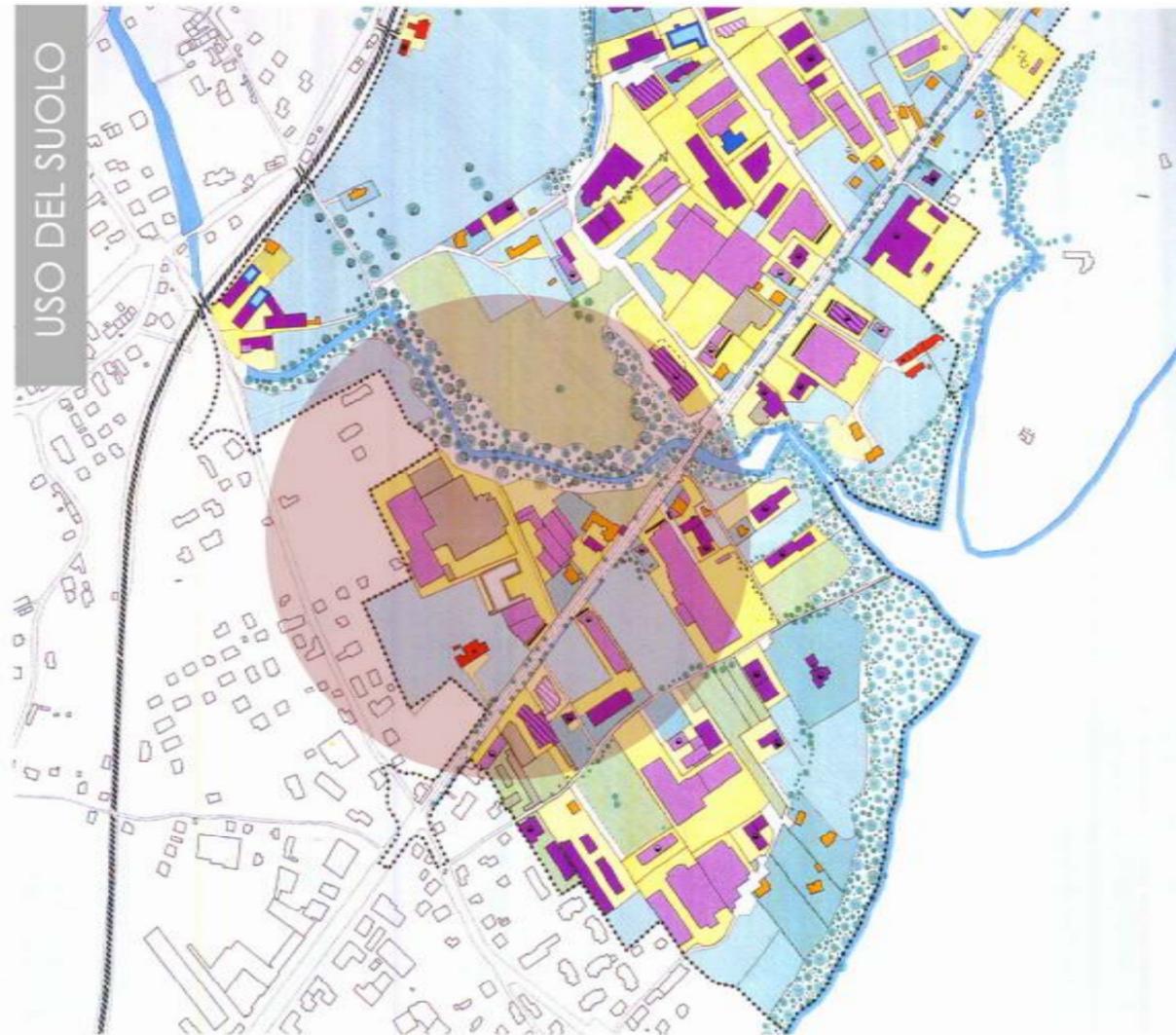
LEGENDA

	n°a	Settori di completamento
	n°b	Settori di espansione
	n°c	Settori con strumento urbanistico attuativo approvato
		Aree destinate a servizi
		Settori di completamento soggetti a Piano di Recupero 1a - 2a - 3a - 5a



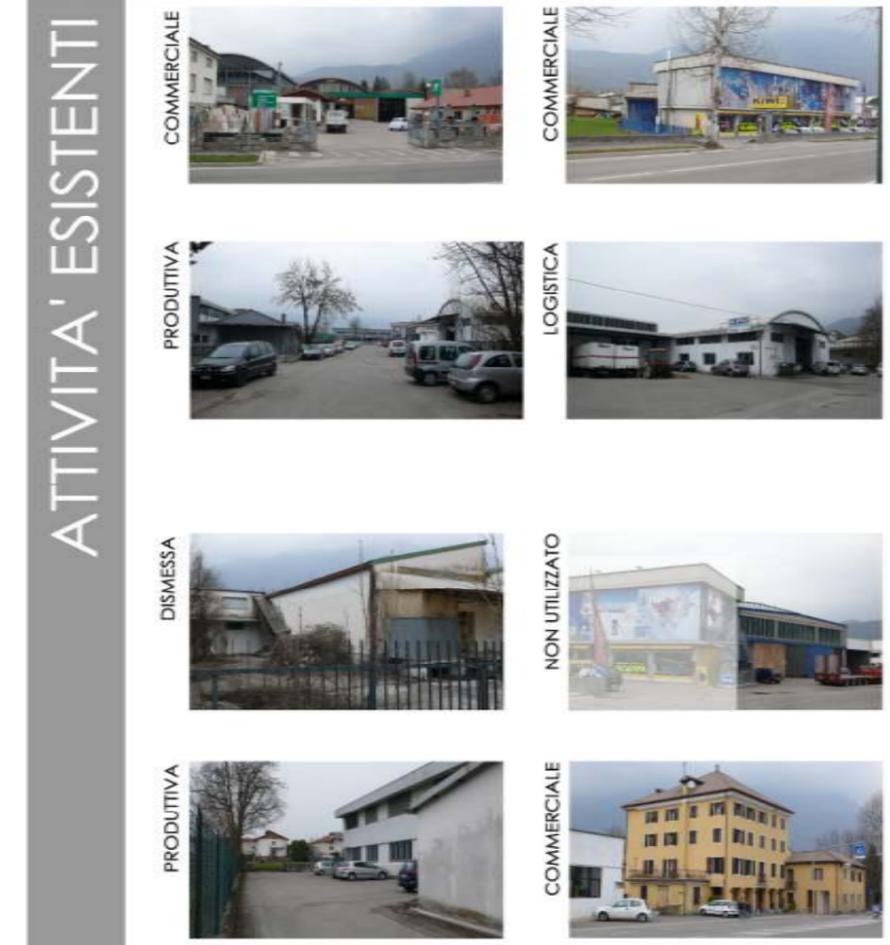
P.R.G. VIGENTE

obbligatoriamente a piani di recupero. Si sono conseguentemente disattesi i principi imposti di riordino e riorganizzazione urbanistica per le aree di completamento individuate pur rispettose nella progettazione del fabbisogno di standard, rinviando alle restanti aree di espansione il compito di riorganizzare il tessuto urbanistico attraverso il reperimento dei relativi standard urbanistici e la verifica dei dati dimensionali. A 15 anni circa dall'approvazione della Variante, rimane ancora attuale il tema della riorganizzazione e del riordino urbano per quelle porzioni di aree che pur rientrando tra le zone di completamento non sono state interessate negli anni da alcuna proposta di recupero. Oggi risulta superfluo ragionare sull'opportunità o meno di confermare le previsioni di P.R.G. attraverso l'imposizione di piani di recupero settoriali, resta il fatto che se per anni il privato ha disatteso quanto definito dal piano dovrà essere l'Amministrazione a proporsi come promotore del processo di pianificazione per i diversi settori di completamento al fine di adempiere a quanto già imposto dalla Regione in fase di approvazione della Variante. L'obiettivo dovrà focalizzarsi nel progetto di riorganizzazione delle parti di territorio ancora scarsamente dotate di infrastrutture e standard attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica che consentano di superare le



Variante generale al Prg zona produttiva della Veneggia: uso del suolo e degli edifici.

- | | | |
|--|---|---|
| <p>Informazioni generali</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- limite Variante ----- linea ferroviaria ----- sottopassi ----- passaggi a livello ----- corsi d'acqua ----- viabilità esistente ----- centro storico ----- Zto C <p>Usi degli scoperti</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- recinzioni ----- accessi ----- superfici pavimentate, asfaltate ----- superfici non pavimentate, sterrato, ghiaia ----- giardini ----- superfici agricole ----- superfici incolte | <p>Informazioni generali</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- siepi e arbusti ----- alberatura esistente ----- muretti in pietra ----- parcheggi <p>Destinazione d'uso degli edifici</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- residenza ----- residenza in tipologia rurale ----- annesso rustico nell'edificio principale ----- annesso rustico isolato ----- attività industriali artigianali ----- residenza nell'edificio principale ----- residenza isolata a servizio dell'attività industriale artigianale ----- esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto ----- residenza nell'edificio principale | <p>Destinazione d'uso degli edifici</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- residenza isolata a servizio dell'attività commerciale ----- attività artigianali e commerciali ----- fronte commerciale ----- fronte commerciale pubblici servizi ----- attività miste uffici, commercio, residenza ----- servizi sociali pubblico-privati, attività ricreative, culturali, servizi di lavanderia, palestre, ecc. ----- trasporti e comunicazioni ----- istruzione ----- pubblica amministrazione ----- edifici non utilizzati ----- edifici di culto |
|--|---|---|



P.R.G. VIGENTE

dinamiche legate ai delicati rapporti i tra le singole proprietà delle aree.

Il Comparto per il quale si propone una soluzione progettuale unitaria, riguarda il settore denominato 3A, localizzato in prossimità della sponda destra del rio Cusighe considerato che proprio per tale settore risulta essere stata presentata recentemente una proposta di trasformazione di una porzione dell'area e che per altro progetto, la cui richiesta risale ad alcuni anni fa, non si è mai giunti ad una concreta definizione.

Comparto 3A - situazione attuale. L'area è occupata da edifici destinati a deposito ed attività produttive alcune di esse attualmente dismesse, la residenza si inserisce nel complesso a completamento delle vecchie destinazioni d'uso. Le attuali proprietà comprendono nove Ditte di cui sette più consistenti e due proprietarie di aree minori senza presenza di volumi esistenti.

Comparto 3A - situazione urbanistica

Il Comparto risulta attraversato in direzione nord-sud dalla strada vicinale "della Fontana" che consente l'accesso alle proprietà che si attestano sulla medesima via. Per la sola porzione residenziale della ditta Patron e per la ditta Bianchet, l'accesso è attualmente previsto dalla strada principale di via Vittorio Veneto.

La presenza del Rio Cusighe determina una marcata frattura tra l'area posta ad est, oltre il corso d'acqua, ed il comparto in



proprietà ditta Pasin



strada vicinale "della fontana"

Superfici raggruppate per Proprietà e destinazione di zona di PRG

Somma di SLE mq	Zona				Totale complessivo
	ANP-SS	D.PT	ANP-F.VP	Strada vicinale	
Bianchet	86	5197	2719		8002
Comune Belluno				760	760
Da Rold snc		5609			5609
Deon			541		541
Ghirio sas	41	1345	598		1984
Pasin srl	38	2202			2240
Patron	20	3403			3423
ProCoIm srl		10149	572		10721
Zandomenego		228			228
Zeggio		5048			5048
Totale complessivo	185	33181	4430	760	38556



residenza ditta Patron



attività ditta Bianchet



residenza ditta Bianchet

P.R.G. VIGENTE

in questione che diversamente sembra appartenere più all'espansione della città contemporanea che all'ampia zona produttiva della Veneggia. La scarpata che delimita il Rio Cusighe risulta scoscesa ed inaccessibile dalla quota dell'attuale piano di urbanizzazione, occupata da cenosi forestale abbastanza ampia con piante anche di notevole altezza, quali Pioppi a copertura densa.

Pur non manifestando un particolare interesse ecologico, assume invece rilevante importanza naturalistica in quanto rappresenta un importante "corridoio ecologico" che mette in comunicazione l'area pedemontana con gli ambiti riparati del fiume Piave e, come tale, può rappresentare una via di transito di alcune specie animali.

L'area risulta destinata dal vigente P.R.G. a verde pubblico oggi decaduto per decorrenza dei termini temporali di vigenza e pertanto definita come "area non painificata" parzialmente soggetta a vincolo idrogeologico e di massima penalità ai fini edificatori.

La destinazione della rimanente porzione del Comparto è di zona D.PT produttiva terziaria che consente l'insediamento di attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie, attività ricettive, pubblici esercizi, magazzini e depositi.

La residenza non è ammessa ad esclusione dell'eventuale abitazione del gestore dell'attività o per il servizio di custodia.



VERDE PUBBLICO

RIO CUSIGHE

io veneto

io veneto

IL CONTESTO AMBIENTALE

LE SCARPATE

L'abbandono delle scarpate del rio Cusighe, difficilmente accessibili dall'esistente piano di urbanizzazione, ha determinato il formarsi di alcune criticità a livello ambientale. La presenza di smottamenti e dilavamenti, in parte causati dalla rottura di alcuni tratti della condotta fagnaria, accentuano lo stato di degrado dell'intera area ripariale. Sarà auspicabile che con l'attivazione di un progetto di riqualificazione dell'area siano attivate tutte le misure necessarie al ripristino ed alla manutenzione delle zone ripariali anche in prospettiva di una futura organizzazione dell'ambiente naturale costituito dal già riconosciuto "corridoio ecologico". Ciò per quanto riguarda l'aspetto ambientale e naturalistico da salvaguardare nel contesto dell'intera struttura di rete ecologica.

L'IMMOBILE DISMESSO

Altro aspetto riguarda l'abbandono del capannone produttivo posto ai margini del comparto da analizzare. Il deperimento della struttura e delle parti che lo compongono contribuisce a creare un intorno poco gradevole maggiormente rilevabile sull'affaccio nord-est del capannone, verso il rio Cusighe.

L'area, indipendentemente dall'eventuale trasformazione del volume, dovrà essere mantenuta evitando il crearsi di luoghi predisposti all'abbandono di rifiuti di qualsiasi genere. Va comunque evidenziata la necessità di trovare forme per sollecitare

RIO CUSIGHE



CAPANNONE DISMESSO



il recupero di tali consistenti volumetrie prima di occupare le aree ancora libere della Veneggia.



IL CONTESTO ARCHITETTONICO

Nel contesto delle tipologie architettoniche presenti emerge, per la volumetria e per i suoi caratteri architettonici, un edificio rurale di rilievo posto nelle vicinanze del comparto urbanistico analizzato. Salvo limitati episodi di ricercata composizione planivolumetrica, coerenti per tipologie e materiali al contesto, i volumi esistenti risultano privi di caratteristiche tipologiche emergenti. Mancando una coerenza tipologico-costruttiva che caratterizzi l'insieme costruito, il risultato è di un ambiente disorganico e poco gradevole.



PROGETTO

COMPARTO 3A

L'intera area sottoposta a piano di recupero occupa una superficie totale di mq 38.556 comprensiva dell'area a destinazione D.PT produttiva e terziaria e dell'area a destinazione F.VP - verde pubblico, oggi definita "non pianificata" ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004, che occupa una superficie di mq 4.430.

L'area è parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (parte III). - La verifica circa l'assoggettamento dell'area al suddetto vincolo è stata condotta utilizzando la Carta Forestale Regionale aggiornata (5/2005) -.

In particolare il vincolo riguarda quasi interamente la superficie destinata a verde pubblico ed in minima parte anche la superficie a destinazione D.PT.

Considerato che per l'area a destinazione F.VP - verde pubblico - il piano in questa fase non prevede la realizzazione di alcuna opera edilizia e/o attrezzature, si ritiene utile proporre una revisione della delimitazione attraverso la trasposizione di aree mantenendo inalterate le superfici rispettivamente destinate a F.VP di mq 4.430 e D.PT di mq 23.247 (totale mq 38.556).

In questo modo il piano di recupero proposto non dovrà essere sottoposto ad alcun parere da parte della Soprintendenza che diversamente dovrà esprimersi nel caso in cui si preveda, in futuro, la realizzazione di opere e/o attrezzature quali passerelle lignee, percorsi di

AMBITO DI P.D.R.



PROPRIETA'



COMPARTO 3A

VERDE PUBBLICO P.R.G.



TRASPOSIZIONE AREE



SUPERFICIE F.VP. MODIFICATA



COMPARTO 3A

attraversamento, piste ciclabili ecc.

Risulta infatti che il recupero del "corridoio verde" a ridosso del Rio Cusighe costituisca elemento di riqualificazione per l'intero intervento pianificatorio in quanto rappresenta occasione importante per un uso diverso e fisico dell'intero tratto che va da via Vittorio Veneto verso l'area pedemontana.

Tale nuova attribuzione di ruoli rientra tra gli obiettivi posti dalla stessa Regione Veneto che con le prescrizioni imposte, in sede di approvazione della Variante della zona produttiva della Veneggia, intendeva dotare i sottoambiti 1A - 2A - 3A - 5A degli standard necessari per garantire una miglior riorganizzazione dell'intero sistema.

Ciò per quanto riguarda la dotazione di verde che con l'inclusione della zona a destinazione F.VP soddisfa ampiamente il fabbisogno di standard per l'intero comparto.

Per quanto riguarda la distribuzione infrastrutturale e di accesso all'area si prevede la realizzazione di una strada di penetrazione che ricalca il tracciato della strada vicinale "della Fontana" prevedendone l'ampliamento e la dotazione di un "cul de sac" terminale che potrà risultare utile anche nel caso in cui si preveda la realizzazione di un parcheggio interrato distinto per le tre diverse unità minime di intervento.

La strada non verrà interrotta oltre il limite del "cul de sac", proseguirà verso il "corridoio

ESISTENTE



PROPOSTO



LA PROPOSTA

U.M.I. 1

La proposta progettuale relativa all'unità minima n.1 riguarda in primis il mantenimento del fabbricato posto su via Vittorio Veneto presente nelle mappe del Catasto Austro Ungarico datato 1843. La valorizzazione della presenza storica ancora integra come organismo architettonico anche se rimaneggiata nei propri elementi tipologico-strutturali, ha consentito di proporre una soluzione progettuale che attraverso la creazione di una quinta architettonica di chiusura verso via Vittorio Veneto consenta lo sviluppo di uno spazio centrale di affaccio delle nuove masse volumetriche. Il prospetto verso la vicinale delle Fontane rappresenta importante occasione per una progettualità spinta verso nuove soluzioni architettoniche sia nelle forme che nei materiali utilizzati. Per garantire la miglior distribuzione dei volumi il progetto si propone di liberare lo spazio prospiciente il rio Cusighe verso via Vittorio Veneto da volumi che potrebbero compromettere l'intero recupero del corridoio ecologico costituito dalle aree ripariali del rio.

COMPARTO 3A

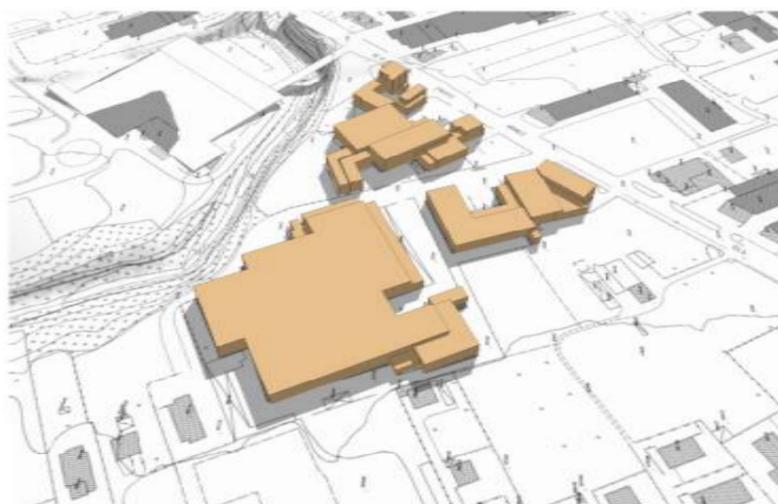
verde" che potrà in futuro rappresentare l'inizio della spina dorsale di un progetto più complesso esteso, per la sua fruizione, a tutti i fabbricati appartenenti alla U.M.I. 1.

Per rendere maggiormente attuabile il progetto del piano l'intero comparto infatti verrà suddiviso in tre unità minime di intervento, individuate anche in considerazione delle proprietà.

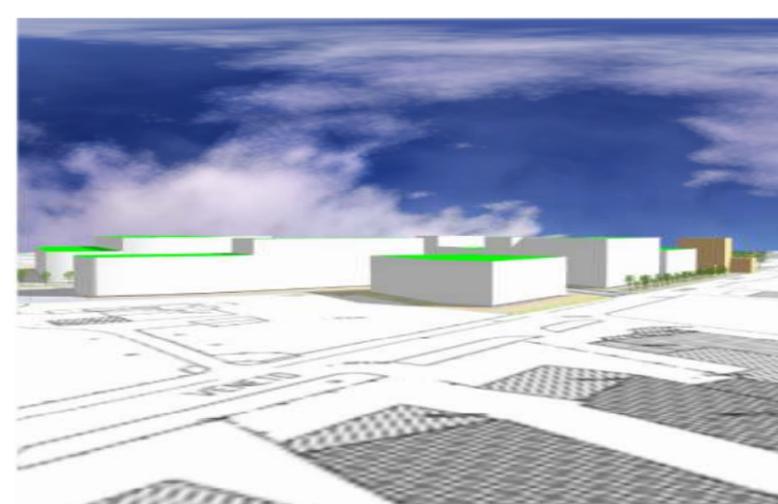
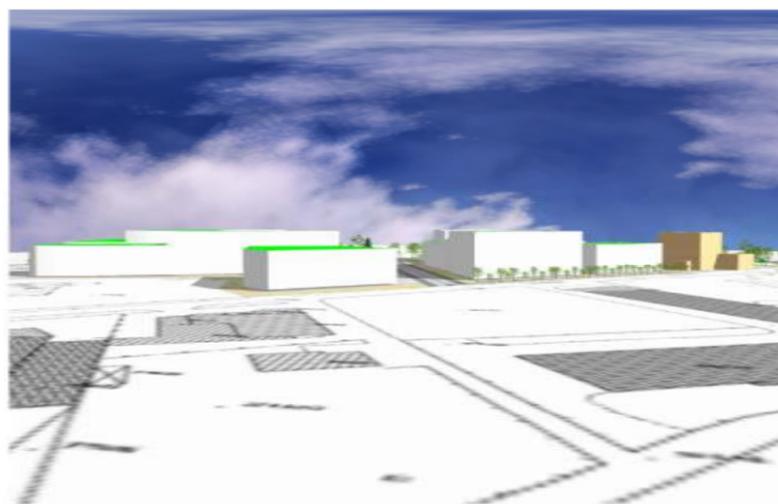
Si prevede di attribuire a ciascuna Unità Minima di Intervento (U.M.I.) già in fase di pianificazione attuativa e quindi di piano di recupero, le capacità volumetriche espresse in superfici lorde di pavimento e la dotazione di standard distinti tra pubblici e privati. Resta inteso che le quantità di superficie lorda di pavimento e quindi di capacità volumetrica da utilizzare per ciascuna proprietà, è stata calcolata sulla base delle superfici a destinazione D.PT previste dal vigente P.R.G.

In attuazione del progetto di piano per il Comparto 3 A, si predispone una soluzione progettuale con allegato planivolumetrico che fissando i limiti entro cui elaborare la progettazione per singole Unità Minime di Intervento, intende proporre una tra tante possibili rappresentazioni di riorganizzazione dei volumi edilizi. Resta inteso che tale proposta non risulta vincolante per eventuali futuri progetti di riorganizzazione dell'area, né rappresenta un vincolo per quanto riguarda le demolizioni, ricostruzioni e/o recuperi previste nella rappresentazione grafica.

ESISTENTE



PROPOSTO



LA PROPOSTA

U.M.I. 2

La proposta riguarda il mantenimento del volume in affaccio su via Vittorio Veneto e la proposta di ampliamento del fabbricato destinato ad attività logistica attraverso la creazione di una quinta armoniosa verso il rustico esistente esterno al perimetro di piano.

U.M.I. 3

Il progetto prevede la ricalibratura del volume esistente e la riorganizzazione degli spazi esterni. La soluzione progettuale dovrà mirare alla riqualificazione dell'attuale ambito degradato eventualmente prevedendo la realizzazione di spazi pedonali che dialoghino con le previsioni della U.M.I. 1 e con l'area destinata a verde pubblico.

LO SPAZIO PUBBLICO

Rientra nella progettualità, costituendo obiettivo del recupero e della riqualificazione dell'intera area, la previsione di percorsi pedonali e di collegamento al corridoio verde a ridosso del Rio Cusighe. Le strade di accesso alle diverse unità dovranno essere studiate uniformando gli accessi e rendendo agevole il traffico in entrata ed uscita.

PROGETTO

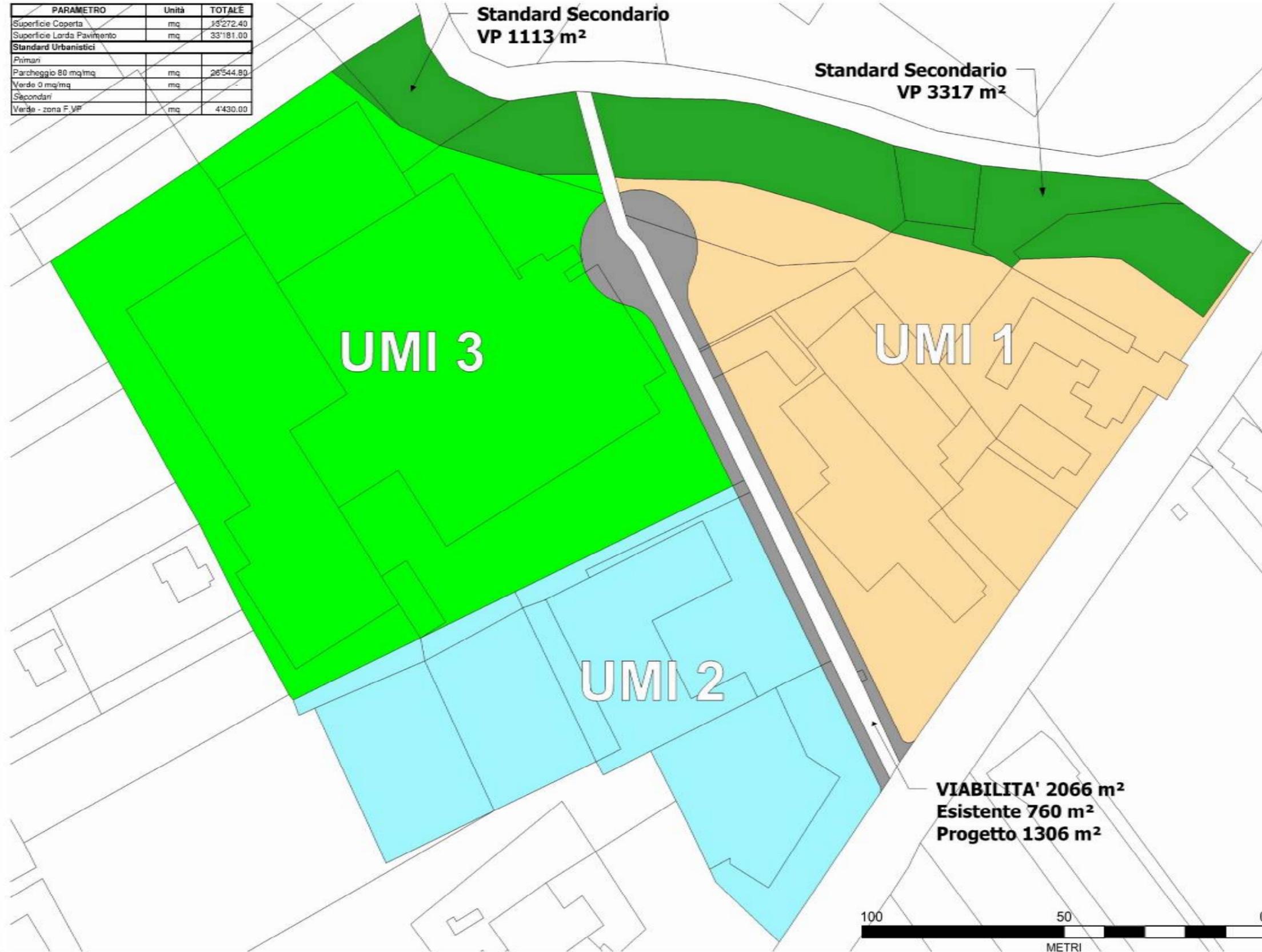
PARAMETRI DEL PIANO

PARAMETRO	Unità	UMI 1
Superficie Coperta	mq	3'978.00
Superficie Lorda Pavimento	mq	9'945.00
Altezza edificio	m	12.5
Dai confini	m	5.00
Da Via Vittorio Veneto	m	10.00
Dalla strada - Nuova	m	5.00
Dalle altre strada	m	5.00
Dagli spazi pubblici	m	5.00
Tra fabbricati	m	10.00
Standard Privati		
Verde	% di SF	20
Parcheggio	% di VU	10
Standard Urbanistici		
<i>Primari</i>		
Parcheggio 80 mq/mq	mq	7'956.00
Verde 0 mq/mq	mq	-
<i>Secondari</i>		
Verde - zona F.VP	mq	3'317.00

PARAMETRO	Unità	UMI 2
Superficie Coperta	mq	3'215.60
Superficie Lorda Pavimento	mq	8'039.00
Altezza edificio	m	1.25
Dai confini	m	5.00
Da Via Vittorio Veneto	m	10.00
Dalla strada - Nuova	m	5.00
Dalle altre strada	m	5.00
Dagli spazi pubblici	m	5.00
Tra fabbricati	m	10.00
Standard Privati		
Verde	% di SF	20
Parcheggio	% di VU	10
Standard Urbanistici		
<i>Primari</i>		
Parcheggio 80 mq/mq	mq	6'431.20
Verde 0 mq/mq	mq	-
<i>Secondari</i>		
Verde - zona F.VP	mq	-

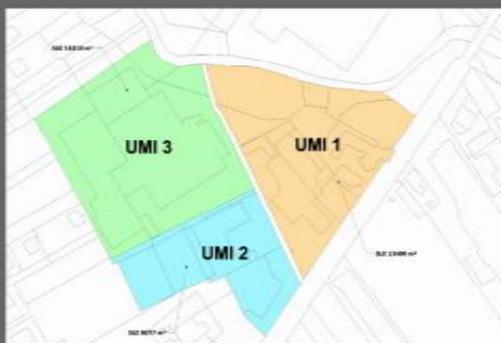
PARAMETRO	Unità	UMI 3
Superficie Coperta	mq	6'078.80
Superficie Lorda Pavimento	mq	15'197.00
Altezza edificio	m	12.5
Dai confini	m	5.00
Da Via Vittorio Veneto	m	-
Dalla strada - Nuova	m	5.00
Dalle altre strada	m	5.00
Dagli spazi pubblici	m	5.00
Tra fabbricati	m	10.00
Standard Privati		
Verde	% di SF	20
Parcheggio	% di VU	10
Standard Urbanistici		
<i>Primari</i>		
Parcheggio 80 mq/mq	mq	12'157.60
Verde 0 mq/mq	mq	-
<i>Secondari</i>		
Verde - zona F.VP	mq	1'113.00

PARAMETRO	Unità	TOTALE
Superficie Coperta	mq	13'272.40
Superficie Lorda Pavimento	mq	33'181.00
Standard Urbanistici		
<i>Primari</i>		
Parcheggio 80 mq/mq	mq	26'544.80
Verde 0 mq/mq	mq	-
<i>Secondari</i>		
Verde - zona F.VP	mq	4'430.00





NORME DI ATTUAZIONE



Le modalità di attuazione del piano e delle singole unità minime di intervento dovranno essere esplicitate nei vari livelli di progettazione qualora si creassero le condizioni di reale fattibilità del progetto che si concretizzerebbe attraverso la condivisione dei singoli partecipanti al piano.

Fermo restando i parametri metrici di riferimento per ciascuna unità minima di intervento, di cui alla tav. n.11, resta inteso che l'elaborazione delle norme di attuazione allegata al Piano di recupero potranno essere proposte solamente a seguito del coinvolgimento dei diversi attori partecipanti al processo di trasformazione urbana.

Tali norme potranno essere calibrate in funzione delle diverse tipologie e destinazioni d'uso contenute tra quelle ammesse dalla vigente normativa di P.R.G. e maggiormente rispondenti alle esigenze di ogni singolo proprietario. La normativa oltre a risultare valido strumento per la progettazione consentirà di "controllare" la trasformazione del territorio rendendola concretamente attuabile.

TERRITORIALE OMOGENEA "D"

5.2 - ZONE D.PT (attività produttive e terziarie)

Le nuove opere previste, la edificazione di nuovi insediamenti ed il recupero funzionale e qualitativo delle opere e zone già edificate debbono concorrere alla realizzazione della zona produttiva e terziaria come una parte organica della città.

La zona per le attività produttive e terziarie si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto:

- aree di completamento;
- aree di espansione;
- aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate.

In detta zona sono ammessi edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie (quali servizi ed uffici pubblici e privati), attività ricettive, pubblici esercizi, nonché magazzini e depositi.

Non sono ammessi:

- gli impianti industriali nocivi, ai sensi delle vigenti leggi;
- la residenza, con la sola esclusione dell'eventuale abitazione del gestore dell'attività o per il servizio di custodia, da prevedersi nel Piano Attuativo, ove prescritto; ammessa in presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della frangitura interna.

La edificazione non dovrà superare, con riferimento alla superficie territoriale, i seguenti indici:

superficie lorda di pavimento	mq/mq	1,0
indice di copertura	mq/mq	0,4
altezza massima	ml	12,50

Dovrà essere reperita una superficie complessiva riservata a verde privato non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto; tale verde privato potrà - se giustificato sotto il profilo architettonico e compositivo dell'edificio - essere posto in tutto o in parte anche sulla copertura a terrazza dell'edificio o del corpo di edificio.

Per "superficie lorda di pavimento" si intende la sommatoria della superficie coperta di ciascun piano.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalle strade esistenti o previste:
 - m 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
- dagli spazi pubblici esistenti o previsti: ml 5,00 o su allineamento preesistente;
- dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine. la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- dagli altri fabbricati: ml 10,00 o in aderenza.

Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo.

5.2 bis Ambito Variante Veneggia - D.PT (attività produttive e terziarie)

Si richiama l'art. 5.2

Criteri e modalità di intervento

Si richiamano gli artt. 5.3 e 5.3.1 che - limitatamente per l'ambito della Variante Veneggia - risultano integrati dai seguenti punti:

a) Aree di completamento:

Il lotto fondiario di riferimento non può comprendere aree di pertinenza di altre costruzioni già concesse o costruite. Qualora l'Amministrazione Comunale ne individui la necessità, o su iniziativa dei privati, si potrà provvedere alla predisposizione di un apposito "Piano di Recupero" esteso ad "aree unitarie di intervento" delimitate dall'Amministrazione Comunale. Tale piano di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere obbligatorio per i settori di completamento 1A-2A-3A-5A.

... omissis ...

Standard urbanistici

Fatti salvi gli standard urbanistici di cui alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, per le aree di completamento e di espansione, è prevista per magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali, la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- vi sia espressa istanza di parte;
- sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della stessa a concessione edilizia con reperimento degli standard mancanti e pagamento degli oneri accessori di ragguaglio;
- la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate.

Oltre agli standard previsti dalla presente normativa dovranno essere rispettati gli standard di parcheggio per nuovi esercizi commerciali in ottemperanza alla L.R. 13.8.04, n°15.

5.3 - CRITERI E MODALITÀ D'INTERVENTO

a) Aree di completamento: sono ammessi interventi in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale.

Anche in caso di interventi di diretta attuazione del P.R.G. le nuove edificazioni, gli ampliamenti, i cambiamenti di destinazione d'uso comportanti maggiore dotazione di spazi pubblici ai sensi della vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, sono soggetti al Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, con preventiva realizzazione di tali standard primari, nella misura imposta dalla citata disposizione di legge, per le aree di completamento.

La realizzazione di tali servizi deve essere preceduta dalla stipula di un atto unilaterale d'obbligo contemplante la cessione in proprietà o in uso degli spazi a destinazione pubblica (standard urbanistici).

... omissis ...

5.3 bis - EDIFICI CONDONATI

Per gli edifici di qualsiasi consistenza planivolumetrica, ricadenti nell'ambito della zona territoriale omogenea "D", realizzati in assenza di titolo abilitativo e oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L. 24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n°21 (Legge Regionale del Veneto sul terzo condono edilizio, per i quali sia stato rilasciato il relativo provvedimento in sanatoria, sono consentiti gli interventi - sugli edifici esistenti - di cui al precedente art. 5.3.

5.3 ter - VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto.

Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120.

In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "D" in cui ricade l'edificio (o edificio), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "D", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

5.3.1 - AMBITO PIANI ATTUATIVI

Salvo i casi in cui esso sia già espressamente definito quale vincolante dal P.R.G., l'ambito dei piani attuativi sarà proposto dai proprietari.

Qualora non risulti possibile estenderlo a tutta la zona assoggettata a piano dal P.R.G., l'ambito dovrà essere il più esteso possibile al fine di permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di accogliere o respingere motivatamente eventuali proposte di ambito non estese all'intera zona omogenea.

Le opere pubbliche eseguite dall'Amministrazione Comunale sono ammesse anche in assenza del piano attuativo.

5.6 - ZONE D.VP (verde pubblico)

Si tratta di aree di uso pubblico destinate ad attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto, quali standard di urbanizzazione primari e/o secondari - a seconda della tipologia dell'intervento - previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del P.R.G..

Le aree non concorrono alla formazione della superficie territoriale ai fini edificatori.

Possono inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago particolarmente adatte alle finalità turistiche, purché non siano causa di inquinamento acustico, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente.

La vegetazione di nuovo impianto deve essere del tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade.

E' ammessa l'installazione di chioschi ad uso bar o per la vendita di frutta, bevande, dolci, ecc., della superficie coperta massima di mq 20.

Vanno comunque rispettati i seguenti indici:

- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza tra fabbricati: ml 10,00.

In particolare deve essere curato l'inserimento nell'ambiente, l'orientamento e la forma del corpo di fabbrica, la pendenza della falda di copertura ed il tipo di forature, con particolare attenzione ai materiali compatibili con l'area, al colore ed, in generale, all'aspetto esterno.

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale anche tramite apposito regolamento predetermina criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

8. DISPOSIZIONI GENERALI

8.6 - ZONE CON MASSIMA PENALITÀ AI FINI EDIFICATORI

La loro delimitazione fa riferimento agli studi geologici su cui si basa la presente variante. Sono comprese in queste aree le zone di competenza fluviale, afferenti al Piave o agli altri corsi d'acqua, nonché i terreni sottoposti a pericolo di frana o instabilità.

In dette zone è vietata l'edificazione per l'esistenza di condizioni oggettive di pericolosità legata alle caratteristiche geologiche dei terreni o alla loro erosività.

8.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE MANUFATTI

Nelle z.t.o. A, B, C, e D i manufatti esistenti alla data di adozione del presente piano, autorizzati od assentiti, e relativi a volumi accessori alla residenza possono essere ricostruiti conservando la volumetria esistente anche se in sovrassaturazione rispetto all'indice edilizio di zona e la destinazione d'uso, qualora tali volumi vengano accorpati, in modo da ridurre il numero di manufatti esistenti sul lotto e consentire una più razionale utilizzazione degli immobili.

In tali ipotesi dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità del progetto ed all'utilizzo delle aree scoperte.

Per le z.t.o. A sono comunque fatti salvi i Gradi di protezione.

8.9 - AUTORIMESSE INTERRATE

Premesso che in alcuni contesti appare opportuno favorire una ricomposizione ambientale ovvero la realizzazione di autorimesse che risultino interrate in guisa da non interrompere, oppure da ricostruire la continuità morfologica del territorio, l'Amministrazione Comunale - sentito il parere della Commissione Edilizia - può consentire, con motivata connessione edilizia, che nelle Z.T.O. A, B, C, D e nelle zone E in prossimità ad abitazioni possono costruirsi autorimesse che risultino interrate anche se per effetto di un conseguente riporto di terreno che valga a costituire un nuovo profilo rispetto all'originario preesistente. Tale nuova linea di urbanizzazione dovrà comunque essere coerente e compatibile con il contesto circostante sia dal punto di vista ambientale che urbanistico.

Nelle zone F la presente norma è applicabile solo se l'eventuale intervento del privato non va a compromettere l'intervento infrastrutturale pubblico.

8.10 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

In relazione alle aree interessate dal passaggio di corsi d'acqua devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 96 lett. f) del R.D. 25.07.1904, n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".

8.11 - EDIFICABILITÀ E SICUREZZA DEI MANUFATTI

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti, ed in particolare di quelle relative all'edificazione in zona sismica, nei predisporre i progetti di nuovi edifici o di ogni altro manufatto di interesse pubblico o privato, i richiedenti dovranno verificare la natura dei terreni e la eventuale pericolosità dei siti, anche con la consultazione della carta delle "penalità ai fini edificatori" predisposta per la redazione della presente variante.

Nel valutare l'ubicazione e le caratteristiche tecniche dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione i progettisti e Amministrazione Comunale dovranno tener conto delle relative indicazioni e dei suggerimenti proposti.

Al fine di diminuire gli eventuali effetti derivanti dalla amplificazione delle onde sismiche in caso di terremoto, in tutte le zone i nuovi edifici dovranno essere ubicati dal ciglio delle scarpate relative alle incisioni vallive, di qualsiasi tipo ed importanza, ad una distanza dal ciglio stesso non minore della altezza della scarpata.

11 - AMBITO TERRITORIALE VENEGGIA - CRITERI GENERALI

11.1 PATRIMONIO ARBOREO ED ARBUSTIVO ESISTENTE

Le tavole di progetto riportano la localizzazione dei principali elementi che costituiscono il patrimonio naturalistico, arboreo ed arbustivo esistente.

Nella redazione dei piani attuativi con indicazioni planivolumetriche e nella predisposizione dei progetti edili si dovrà tener conto delle preesistenze sopradette e prevederne la conservazione e valorizzazione.

11.2 RETE IDROGRAFICA ED ECOSISTEMI RIPARIALI

Nella tavola di progetto sono riportati la rete idrografica e di relativi sistemi arborei ed arbustivi.

La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione ripariale ad essi connessa.

La vegetazione ripariale relativa ai corsi d'acqua esistenti, contribuisce alla qualità del quadro ambientale della zona produttiva e terziaria e contribuisce, per la continuità, che assicura fra i sistemi naturalistici, alla ricchezza naturale ed ambientale del territorio. Deve essere oggetto di cura e manutenzione, secondo criteri e tecniche indicati dalle autorità forestali competenti, anche ai fini della sicurezza idrogeologica.

I corsi d'acqua anche minori, non potranno essere deviati manomessi o tombinati.

Si potrà prevedere, invece, previa predisposizione di un adeguato studio di sistemazione urbanistica e ambientale esteso ad un'area congrua, il ripristino dei vecchi alvei, ove siano state già effettuate opere di tombinatura.

Le scarpate naturali non possono essere modificate se non per ragioni di sicurezza idraulica e secondo un progetto approvato dalle competenti autorità.

11.3 VIA VITTORIO VENETO - VIA TIZIANO VECELLIO

Nelle tavole di progetto generale (scala 1:2000) e in quelle specifiche relative alla S.S. 50, per il tratto interessato dalla zona produttiva e terziaria della Veneggia, sono indicati gli interventi di riorganizzazione della sede stradale ed in particolare:

- conferma e integrazione delle alberature stradali ricomprese in uno spazio minimo di mt.1.00;
- inserimento delle piste ciclabili su entrambi i lati della carreggiata, con conseguente tombinamento dei fossati laterali e soluzione dei punti di conflitto; sono indicate altresì le relative sezioni correnti;
- soluzioni proposte per specifici temi (chiesetta.....);
- soluzione dei principali incroci e nodi di traffico.

Gli spazi di parcheggio al servizio delle attività produttive e terziarie confinanti con la S.S.50 devono essere raggiunti esclusivamente dall'interno del lotto.

I passi carrabili di accesso ai lotti stessi in numero non superiore a 2 debbono essere individuati e dimensionati.

Sono pertanto esclusi piazzali aperti che interessino l'intero lato prospiciente la S.S.50.

Il Comune provvederà ad elaborare un piano di riordino della segnaletica stradale e pubblicitaria.

Sono vietati nuovi accessi carrai ai lotti; gli accessi esistenti devono essere, dove possibile, eliminati.

Potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili, dalla S.S. n. 50, esclusivamente ai lotti interclusi per i quali sia dimostrata l'impossibilità di adeguate soluzioni alternative, fintanto che non verrà realizzata la nuova viabilità di penetrazione prevista."