

COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

NTO - Repertorio Normativo

Tabelle dimensionamento e Standard
Discipline per il Centro Storico
Schede Normative
Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Edifici di valore architettonico - storico - culturale
Abaco dei tipi edilizi
Attività produttive in zona impropria
Monitoraggio del PI

ADOZIONE con DCC n. 14 del 06.07.2016 - APPROVAZIONE con DCC n. 22 del 30.06.2017

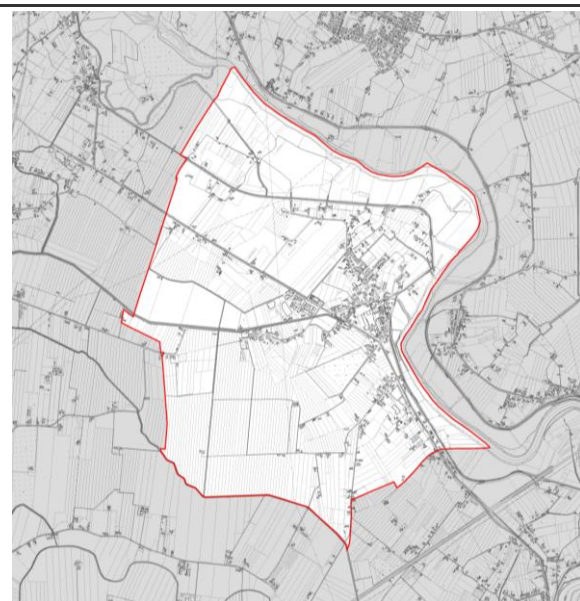
PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore

SINDACO
Daniele Dalla Nese

UFFICIO TECNICO
Massimo Fontebasso
Mario Dalla Pasqua

SEGRETARIO
Laura Bondoni

giugno 2017



COMUNE DI ZENSON DI PIAVE
Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi

NTO - REPERTORIO NORMATIVO

Repertorio Normativo (Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, Schede Normative e discipline puntuali, UMI, Abaco dei tipi edilizi e Monitoraggio del PI)

SOMMARIO

CAPO I Tabelle dimensionamento e standard	Pagina 3
CAPO II Edifici di valore monumentale, architettonico, storico, culturale Discipline per il centro storico - Unità Minime di Intervento	Pagina 8 Pagina 9
CAPO III Abaco dei tipi edilizi	Pagina 13
CAPO IV Schede Normative Obiettivi, indicazioni, direttive e prescrizioni per gli interventi in aree: - sottoposte ad obbligo di PUA, di comparto o di Progettazione Unitaria - con presenza di attività produttive in zona impropria - con presenza di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	Pagina 15 Pagina 16 Pagina 24 Pagina 28
CAPO V Monitoraggio del PI	Pagina 30

CAPO I

Tablelle dimensionamento e Standard

A fronte di una superficie massima trasformabile, da agricola a usi urbani, di 104.437 mq, il dimensionamento del PAT, per il Comune di Zenson di Piave stima un fabbisogno complessivo, decennale al 2022), così sinteticamente definito (vedi tabella TOTALE ATO COMUNE), in cui:

nuove aree per la residenza = 81.000 mc = circa 81.000 mq di superficie territoriale;

nuove aree per i settori produttivi = circa 48.000 mq di superficie utile, corrispondenti a circa 96.000 mq di superficie territoriale;

nuove aree per standard e infrastrutture = circa 40.000 mq;

Totale aree da trasformare = circa 217.000 mq.

Di questa quantità di fabbisogno complessivo una gran parte è già compresa nel previgente PRG, mentre la parte di nuova previsione, al netto delle aree disponibili e non computate nella SAU, da ricavare all'interno della SAT trasformabile, ammonta a circa 150.000 mq.

L'Amministrazione comunale, nel Documento Preliminare al PI, ha sottolineato la necessità di utilizzare al meglio le aree già consolidate, operando soprattutto nel recupero delle parti di territorio già urbanizzato e in quelle non ancora attuate e già contenute nel previgente PRG.

TOTALE ATO - Superficie Territoriale = mq 9.532.262				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard (mq)	
			Urbanistici primari/secondari	ecologico/ambientali
Residenziale	mc	81.000	13.500	11.250
Commerciale/Direzionale	mq	15.000	PI	PI
Produttivo	mq	25.000	PI	PI
Turistico	mq	8.000	-	-
Standard (abitante teorico)			mc = 180	
Totale	Aree per servizi e infrastrutture		Abitanti teorici	
	mq	40.000	n.	450

Nelle Tabelle del dimensionamento, di seguito riportate, sono contenute le quantità delle singole zone territoriali omogenee, nonché i bilanci per parti di territorio, per ATO e per l'intero comune.

LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE

La Superficie Agricola Trasformabile è stata calcolata, in sede di PAT, mediante le specifiche analisi dello stato di fatto e delle verifiche dell'uso del suolo del territorio agricolo reale nel rispetto dei contenuti degli Atti di Indirizzo e con le opportune specificazioni relative al territorio comune di Zenson di Piave.

La percentuale massima di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola è così determinata:

- Superficie Territoriale Comunale (STC): 953,2262 Ha;
- Superficie Territoriale Comunale al netto dei corsi d'acqua, delle barene, della viabilità (STC netta): 927,9786 Ha;
- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2012: 803,3645 Ha;
- Rapporto SAU / STC: 0,8657 > 0,613;
- Superficie Agricola Trasformabile massima (SAT): 8.033.645 mq x 1,30% = 104.437 mq.

Tabelle dimensionamento e standard (di seguito riportate)

PIANO DEGLI INTERVENTI - REPERTORIO NORMATIVO - DIMENSIONAMENTO E STANDARD												
ZTO	Num.	ATO	Sup. Fond.	Indice Edif.	SNP teorica	SNP residua	attuazione	Abitanti teorici	A. teorici residui	Modalità	Note prescrittive	Consumo SAU
			mq	mq/mq	mq	mq						mq
A	01.1	R.1	5.953	-	20.818	-	100%	375	-	ID UMI		
A	01.2	R.1	609	-						ID UMI		
A	01.3	R.1	7.707	-						ID UMI		
A	01.4	R.1	2.543	-						ID UMI		
A	01.5	R.1	16.726	-						ID UMI		
A	01.6	R.1	9.118	-						ID UMI		
A	01.7	R.1	342	-						ID UMI		
A	02	R.1	7.303	-	3.048	-	100%	55	-	ID UMI - o/PU	o/PU con parte B/18	
A	03	R.1	1.510	-	630	-	100%	11	-	ID UMI		
TOT			51.812					441	-			
A1	01	R.1	41.146	-	-	-	-	-	-	o/PU		
TOT			41.146	-	-	-	-	-	-			
B	01	R.1	14.539	0,40	5.816	-	100%	105	-	ID		
B	02	R.1	6.001	0,50	3.000	900	70%	54	16	ID-o/PU		
B	03	R.1	13.739	0,40	5.496	-	100%	99	-	ID		
B	04	R.1	6.999	0,40	2.799	-	100%	50	-	ID		
B	05	R.1	11.648	0,40	4.659	-	100%	84	-	ID		
B	06	R.1	3.752	0,40	1.501	-	100%	27	-	ID		
B	07	R.1	1.764	0,40	706	-	100%	13	-	ID		
B	08	R.1	847	0,40	339	-	100%	6	-	ID		
B	09	R.1	595	0,40	238	-	100%	4	-	ID		
B	10	R.1	619	0,30	186	-	100%	3	-	ID		
B	11	R.1	5.337	0,25	1.334	-	100%	24	-	ID		
B	12	R.1	8.807	0,20	1.761	-	100%	32	-	ID		
B	13	R.1	1.398	0,25	350	-	100%	6	-	ID		
B	14	R.1	3.912	0,35	1.369	-	100%	25	-	ID		
B	15	R.1	8.677	0,35	3.037	-	100%	55	-	ID		
B	16	R.1	2.856	0,35	1.000	800	20%	18	14	ID		
B	17	R.1	3.703	0,35	1.296	-	100%	23	-	ID		
B	18	R.1	24.298	0,35	8.504	3.402	60%	153	61	ID-o/PU		
B	19.1	R.1	4.853	0,20	971	-	100%	17	-	v/PUA		
B	19.2	R.1	2.791	0,20	558	-	100%	10	-	v/PUA		
B	20.1	R.1	14.057	0,20	2.811	-	100%	51	-	v/PUA		
B	20.2	R.1	1.778	0,20	356	-	100%	6	-	v/PUA		
B	21	R.1	10.877	-	3.152	-	100%	57	-	v/PUA		
B	22	R.1	5.264	0,20	1.053	-	100%	19	-	v/PUA		
B	23	R.1	5.182	-	1.030	-	100%	19	-	v/PUA		
B	24.1	R.1	4.170	-	-	-	100%	-	-	v/PUA		
B	24.2	R.1	1.683	-	3.291	-	100%	59	-	v/PUA		
B	24.3	R.1	3.214	-	-	-	100%	-	-	v/PUA		
B	25	R.1	961	0,00	-	-	100%	-	-	ID		
B	26	R.1	378	0,00	-	-	100%	-	-	ID		
B	27	R.1	2.159	0,00	-	-	100%	-	-	ID		
TOT			176.860		56.612	5.101		1.019	92			
C	01	R.1	35.810	0,20	7.162	7.162	0%	129	-	o/PUA		
C	02	R.1	11.867	0,20	2.373	1.424	40%	43	26	o/PUA		
C	03	R.1	4.513	0,20	903	903	0%	16	-	o/PUA		
C	04	R.1	8.178	0,20	1.636	1.636	0%	29	-	o/PUA		
C	05	R.1	6.969	0,20	1.394	1.394	0%	25	-	o/PUA		
TOT			67.337		13.467	12.518		242	26			
					SC teorica	SC residua						
					mq	mq						
D	01.1	R.2	20.212	0,50	28.031	-	100%			v/PUA		
D	01.2	R.2	8.934							v/PUA		
D	01.3	R.2	4.878							v/PUA		
D	01.4	R.2	5.258							v/PUA		
D	01.5	R.2	10.819							v/PUA		
D	01.6	R.2	10.077							ID-v/PUA		
D	02	R.1	48.057	0,50	24.029	-	100%			o/PU		
D	03	A2.2	2.256	0,50	1.128	-	100%			ID		
D	04	A2.2	3.683	0,50	1.841	-	100%			ID		
D	05.1	R.2	26.931	0,50	13.465	13.465	0%			o/PUA		
D	05.2	R.2	8.809	0,00	-	-	100%			-		
D	06.1	A2.2	23.898	0,50	11.949	-	100%			v/PUA		
D	06.2	A2.2	9.135	0,50	4.568	-	100%			v/PUA		
TOT			182.947		85.011	13.465						

Comune di Zenson di Piave
Piano degli Interventi

ZTO	Num.	ATO	Sup. Fond. mq	Indice Edif. mq/mq	SNP teorica mq	SNP residua mq	attuazione	Abitanti teorici	A. teorici residui	Modalità	Note prescrittive	Consumo SAU mq
EDr	01.1	A2.1	25.247	0,20	4.257	-	100%	61	-	ID		
EDr	01.2	A2.1	21.262	0,20	3.988	-	100%	57	-	ID		
EDr	01.3	A2.1	1.663	0,20	333	-	100%	5	-	ID		
EDr	02.1	A2.2	13.615	0,20	2.723	-	100%	39	-	ID		
EDr	02.2	A2.2	2.811	0,20	562	-	100%	8	-	ID		
EDr	03	A2.1	22.619	0,20	4.227	-	100%	61	-	ID		
EDr	04	A2.2	8.995	0,20	1.799	-	100%	26	-	ID		
EDr	05	R.1	14.709	0,20	2.359	-	100%	34	-	ID		
EDr	06.1	A2.2	20.893	0,20	3.233	-	100%	47	-	ID		
EDr	06.2	A2.2	2.967	0,20	593	-	100%	9	-	ID		
EDr	06.3	A2.2	12.684	0,20	1.952	380	81%	28	7	ID-o/PU	380 mq di snp aggiuntiva	2.024
TOT			147.466		26.027	380		375	7			2.024
ES	01	R1	4.935	-	-	-	-					
TOT			4.935									
Fa	01	R1	5.624									
Fa	02	R1	4.574									
TOT			10.198									
Fb	01	R1	2.367									
Fb	02	R2	3.006									
Fb	03	R1	1.107									
TOT			6.482									
Fc	01	R1	5.519									
Fc	02	R1	11.588									
Fc	03	R2	1.574									
Fc	04	R2	2.842									
Fc	05	A2.1	4.457									
Fc	06.1	A1	31.807									
Fc	06.2	A1	84.409									
Fc	07	R1	1.862									
Fc	08	R1	751									
Fc	09	R1	676									
Fc	10	A2.2	1.549									
Fc	11	A1	9.840									
TOT			156.875									
Fd	01.1	R1	1.331									
Fd	01.2	R1	1.570									
Fd	02	R1	1.889									
Fd	03	R1	1.760									
Fd	04	R2	3.097									
Fd	05	R1	390									
Fd	06	R1	165									
Fd	07.1	R1	152									
Fd	07.2	R1	97									
Fd	07.3	R1	95									
Fd	07.4	R1	161									
Fd	08.1	R1	69									
Fd	08.2	R1	402									
Fd	09.1	R1	117									
Fd	09.2	R1	62									
Fd	10	R1	72									
Fd	11	R1	2.589									
Fd	12.1	R2	140									
Fd	12.2	R2	121									
Fd	12.3	R2	83									
Fd	12.4	R2	102									
Fd	12.5	R2	117									
Fd	13.1	A2.2	1.195									
Fd	13.2	A2.2	1.118									
Fd	13.3	A2.2	1.091									
TOT			17.965									
Fe	01	R1	1.885									
Fe	02	R1	5.213									
Fe	03	R1	1.351									
Fe	04	R1	207									
Fe	05	R1	153									
Fe	05	R1	177									
TOT			8.098									

Comune di Zenson di Piave
Piano degli Interventi

Tabella E - Fabbisogno aree a standard												
ZTO	Abitanti teorici	Standard Fa		Standard Fb		Standard Fc		Standard Fd		TOTALE		
		mq/ab	superficie mq	mq/ab	superficie mq	mq/ab	superficie mq	mq/ab	superficie mq	mq/ab	superficie mq	
A	441	4,5	1.984	4,5	1.984	10	4.409	0	0	19,0	8.378	
B	1.019	4,5	4.586	4,5	4.586	10	10.190	7	7.133	26,0	26.494	
C	242	4,5	1.091	4,5	1.091	10	2.424	7	1.697	26,0	6.303	
D												
Edr	375	4,5	1.687	4,5	1.687	10	3.748	5	1.874	24,0	8.995	
TOT	2.077		9.347		9.347		20.771		10.704		50.170	

Tabella F - Confronto Fabbisogno / Dotazione							
		Standard Fa	Standard Fb	Standard Fc	Standard Fd		TOTALE
		superficie mq	superficie mq	superficie mq	superficie mq		superficie mq
Fabbisogno		9.347	9.347	20.771	10.704		50.170
Dotazione		10.198	6.482	156.875	17.965		191.521
Saldo		851	-2.865	136.104	7.261		141.351

PIANO DEGLI INTERVENTI - REPERTORIO NORMATIVO - DIMENSIONAMENTO E STANDARD											
Tabella A - Dimensionamento TOTALE - Comune											
ZTO	SUPERFICIE				SNP		ABITANTI		SUPERFICIE		NOTE
	fond./terr.	di cui S.A.T.			teorica	residua	teorici	residui	coperta	residua	
	mq	mq			mq	mq	n.	n.	mq	mq	
A	51.812	0			0	0	441	0	-	-	
A1	41.146	0			0	0	0	0	-	-	
B	176.860	0			56.612	5.101	1.019	92	-	-	
C	67.337	0			13.467	12.518	242	26	-	-	
D	182.947	0			-	-	-	-	85.011	13.465	
Edr	147.466	2.024			26.027	380	375	7	-	-	
Es	4.935	0			-	-	-	-	-	-	
E	-	-			-	-	-	-	-	-	
Fa	10.198	0			-	-	-	-	-	-	
Fb	6.482	0			-	-	-	-	-	-	
Fc	156.875	0			-	-	-	-	-	-	
Fd	17.965	0			-	-	-	-	-	-	
Fe	8.098	0			-	-	-	-	-	-	
TOT	872.122	2.024			96.106	18.000	2.077	124	85.011	13.465	

Tabella B - Carico insediativo residenziale aggiuntivo PI											
ZTO					SNP		ABITANTI				NOTE
					mq		teorici				
A					278	42%	5				Integrazione sagoma limite ZTO A/2 UMI 4
B					0	0%	0				
C					0	0%	0				
D					0	0%	0				
Edr					380	58%	7				ampliamento ZTO Edr/D6.3
TOT					658		12				

Tabella C - verifica Carico insediativo aggiuntivo PAT-PI (aggiornato al presente PI)*												
ATO	carico	PAT					PI			% PI - PAT	NOTE	
	insediativo	snp					aggiuntivi					
							mq					
R1	Residenziale	16.944	mq					278			42,2%	
R2	Residenziale	-	mq					0				
A2.1	Residenziale	3.333	mq					0				
A2.2	Residenziale	2.222	mq					380			57,8%	
A1	Residenziale	-	mq					0				
TOT	Residenziale	22.500		0			658	0	0	2,9%		

Tabella D - verifica consumo SAT (aggiornato al presente PI)*											
		PAT					PI	% PI - PAT		NOTE	
		mq					nuove aree				
S.A.T. max		104.437					mq				
S.A.U. trasformata							2.024	1,9%			

* - dati aggiornati al PI non comprensivi della precedente Variante "Verde" al PI

N.B.: nella colonna "note" delle tabelle di seguito riportate è stata inserita, ove ritenuto necessario, la classificazione urbanistica del PRG previgente

CAPO II

Edifici di valore monumentale - architettonico - storico - culturale

1. Sono identificati ed individuati dal PI gli edifici oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 i seguenti immobili:
(omissis)

2. Sono individuati dal PI gli edifici di valore storico-testimoniale e culturale ancorché non vincolati, e sottoposti a grado di protezione:

Rif. n.	Localizzazione	Grado di protezione

3. Per gli edifici entro il perimetro del centro storico di Zenson, valgono le discipline specifiche che assegnano i gradi di protezione all'interno delle singole UMI.

Discipline per il centro storico di Zenson

ZTO A - AMBITI DI INTERVENTO - CENTRO STORICO DI ZENSON

ZTO B/18 - AMBITI DI INTERVENTO – VIA ISOLA

In prima stesura di PI, si conferma la suddivisione del Centro Storico di Zenson di Piave, secondo la ripartizione in UNITA' MINIME di INTERVENTO / COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA / AREE SOGGETTE A PUA, precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le puntuali indicazioni e prescrizioni finalizzate a disciplinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

Rimangono altresì validi e confermati, per ogni edificio o manufatto:

- il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto (così come riconvertito nella nuova numerazione);
- le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio, dell'insieme edilizio e del contesto urbano e ambientale e dei manufatti stessi ivi presenti;
- la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o del manufatto.

Il Centro Storico va inteso quale zona a tessuto insediativo omogeneo ZTIO, ovvero classificabile come "insieme urbano" che il PI riconosce come luogo a forte carattere identitario per l'intera comunità.

Si applicano le seguenti disposizioni:

A) DISPOSIZIONI GENERALI PER IL CENTRO STORICO

A.1) Disciplina delle UMI

Per ogni UMI, gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinate:

- alla redazione di un Progetto di massima, come qui definito;
- all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta.

A.2) Limiti di inviluppo

Negli elaborati cartografici di progetto alla scala 1:1.000 e nelle Tav. 4 alla scala 1:1.000, sono individuati i limiti di massimo inviluppo entro i quali devono ricadere le proiezioni orizzontali degli edifici.

Gli aggetti rispetto ai limiti di inviluppo sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 50, sempre che non si superi il limite di 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
 - b) oltre i ml 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,20.
 - c) i poggiali ed i balconi sui fronti dei fabbricati prospicienti spazi pubblici sono consentiti solo se giustificati nella composizione architettonica della facciata: quelli risultanti come superfetazioni vanno eliminati.
- Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.

A.3) Progetto di massima degli interventi

Per ogni UMI è prescritta la redazione di un progetto di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia.

Il Progetto di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più permessi di costruire.

Il progetto di massima degli interventi deve contenere:

1. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
2. gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
3. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
4. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
5. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto del sito ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
6. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

A.4) Isolati e UMI di valore culturale

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti negli Isolati e nelle UMI di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Gli Isolati e le UMI di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto con i caratteri storici e culturali del sito.

A.5) Norme specifiche per gli Isolati e le UMI di valore culturale interne ai centri storici

Nelle UMI di valore culturale interne ai centri storici in cui non risultano individuati dal PI edifici da demolire e/o da modificare, l'approfondimento dell'analisi da effettuare in sede di progetto, può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con i caratteri del sito. Per tali fabbricati è consentita la demolizione o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume:

- all'interno dell'UMI, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal PI;
- all'esterno dell'UMI, in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa, anche ricorrendo al credito edilizio.

B) DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI AL PUBBLICO

B.1) Disposizioni per il riordino delle fronti edilizie

Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico disciplinati al successivo punto B.2.

Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.

Nella **Scena Urbana** i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
- Per i fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
- Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico;
- I fronti edilizi aperti con portici e gallerie, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando incoerenti riferimenti a modelli storici e culturali locali.

Le **fronti edilizie esistenti**, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un importante ruolo visivo nello spazio urbano.

Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:

- La copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in coppi di laterizio tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
- I serramenti esterni e gli oscuri dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico.

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana; potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento. A tale riguardo, il Comune potrà dotarsi di uno specifico Piano delle Insegne e del Colore.

Per i **fronti dominanti** la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte

B.2) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati nella Tav. 4 dei Centro Storico e ZTO B/18: UMI, che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità dei luoghi.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro e del nucleo urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno, come stabilito nel precedente punto B.1.

A tal fine gli interventi dovranno essere coordinati da un progetto quadro e/o da uno studio di fattibilità e/o da un progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Il progetto:

a) identifica, sulla base delle indicazioni contenute nella Tav. 4, le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc.) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;

b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;

c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

a) aree pedonalizzate, spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego di materiali coerenti con i caratteri dei luoghi, adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione, in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli e dei pedoni.

b) Portici e passaggi pubblici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiali scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del centro storico.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,80.

Ai fini della determinazione del volume i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.

c) illuminazione pubblica, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;

- distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;

- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi, illuminazione diretta o riflessa e diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

d) segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici.

e) componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc.) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

f) aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;

- le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;

- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

g) emergenze vegetazionali, da valorizzare come elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni. Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.

h) corsi d'acqua, rispetto ai quali effettuare operazioni di riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

B.3) Punti per il controllo percettivo degli interventi

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle UMI e nella Tav. 4 del PI.

Tali elaborati evidenzieranno, in primo luogo, la coerenza degli interventi proposti con le direttive di cui al presente articolo.

B.4) Attività consolidate e locali tipici

Sono individuati all'interno del Centro Storico tra le attività consolidate che assumono rilevanza i "locali tipici", da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico stesso.

In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto, pur ammettendo gli interventi di ammodernamento degli impianti tecnologici e la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

Nel caso che gli interventi propongano l'incremento delle destinazioni commerciali, direzionali esistenti devono provvedere all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi:

- per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private; tale quota può essere monetizzata per la realizzazione dei parcheggi pubblici nel Centro Storico o nelle aree adiacenti;
- per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale quota può essere monetizzata per le realizzazione degli spazi pedonali previsti nel Centro Storico o nelle aree adiacenti.

In attesa di adeguare le disposizioni per il Centro Storico di Zenson, mediante una specifica variante particolareggiata al PI, valgono le attuali norme per le zto A.

N° UMI	Codici edifici	Indici urbanistici	Modalità d'intervento

CAPO III

Abaco dei tipi edilizi

(TIPOLOGIE DA RISPETTARE E DA PERFEZIONALE IN SEDE DI PUA E/O PU)
(I VALORI METRICI QUI RIPORTATI DEVONO INTENDERSI INDICATIVI, VALGONO SEMPRE QUELLI RIPORTATI NELLE TAVOLE, NELLE TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO E NELLE EVENTUALI SCHEDE NORMATIVE DEL PI)
(TIPOLOGIE DA RISPETTARE E DA PERFEZIONALE IN SEDE DI PUA E/O PU)

Il PI, per alcune ZTO e per alcune aree in cui vanno rispettati i caratteri tipologici dell'edificato, prevede, per la nuova edificazione, le seguenti tipologie edilizie:

CLASSE 1	VILLE
Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, destinato a residenza, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato	
Indice di fabbricabilità fondiaria medio	0,15 mq/mq
CLASSE 2	CASE SINGOLE O ISOLATE
Singola unità edilizia destinata ad edificio residenziale unifamiliare all'interno di un singolo lotto con scoperto a verde, a due piani fuori terra.	
Indice di fabbricabilità fondiaria medio	0,20 mq/mq
CLASSE 3	CASE BINATE O BIFAMILIARI
Edificio composto da due unità immobiliari edificate in adiacenza e simmetriche rispetto ad un muro comune. L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.	
Indice di fabbricabilità fondiaria medio	0,25 mq/mq
CLASSE 4	CASE A SCHIERA
Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di un singolo lotto, nel quale ogni alloggio, eccetto i due di testata, dividono con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere, in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi uno per alloggio e il giardino. L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.	
Indice di fabbricabilità fondiaria medio	0,30 mq/mq
CLASSE 5	PALAZZINE
Edificio composto da tre o più unità immobiliari, anche sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. L'edificio può avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.	
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo	0,35 mq/mq
CLASSE 6	EDIFICIO A BLOCCO
Edificio composto da un numero variabile di alloggi o unità immobiliari per piano, su piani sovrapposti, edificate all'interno di un singolo lotto, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con uno spazio libero all'interno. L'edificio può avere uno o più accessi e corpi scala.	
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo	0,40 mq/mq

CLASSE 7

EDIFICIO IN LINEA

Edificio lineare pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto con alloggi - anche diversi l'uno dall'altro - sviluppati su uno o due piani. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale. L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo

0,40 mq/mq

CLASSE 8

EDIFICIO A CORTE

Edificio continuo in linea chiusa, a due o più piani fuori terra, con più alloggi – anche diversi uno dall'altro, in cui una delle fronti generalmente prospetta su strada pubblica, anche a distanza zero, mentre l'altra su giardino o corte interna comune. L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo

0,40 mq/mq

CLASSE 9

CAPANNONE

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti e spazi pertinenziali e di manovra ad uso condominiale.

Rapporto di copertura massimo

50% - (60% nel caso di accorpamento di due o più lotti)

Alloggio del custode

E' ammessa la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva, con un massimo di Snp di 100 mq; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

CLASSE 10

ALTRE TIPOLOGIE SPECIALISTICHE E PARTICOLARI

Gli edifici appartenenti a questa categoria comprendono tutte quelle tipologie specialistiche e particolari, non ascrivibili alle precedenti, quali ad esempio centri commerciali, centri congressi, teatri, palestre, scuole, centri culturali e di servizio, alberghi ospedali, case di riposo, centri termali, ecc. per le quali si prevedono deroghe ai parametri urbanistici ed edilizi in relazione alla specifica destinazione d'uso e localizzazione.

CAPO IV

Schede Normative

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI ED OBIETTIVI SPECIFICI PER GLI INTERVENTI NELLE ZTO B, C, Er, D, ENTRO LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, DI RIGENERAZIONE E DI RICONVERSIONE URBANA, LE AREE DI NUOVA FORMAZIONE SOTTOPOSTE A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO, A PROGETTO DI COORDINAMENTO E/O DI PROGETTO UNITARIO

SCHEDE NORMATIVE – PI

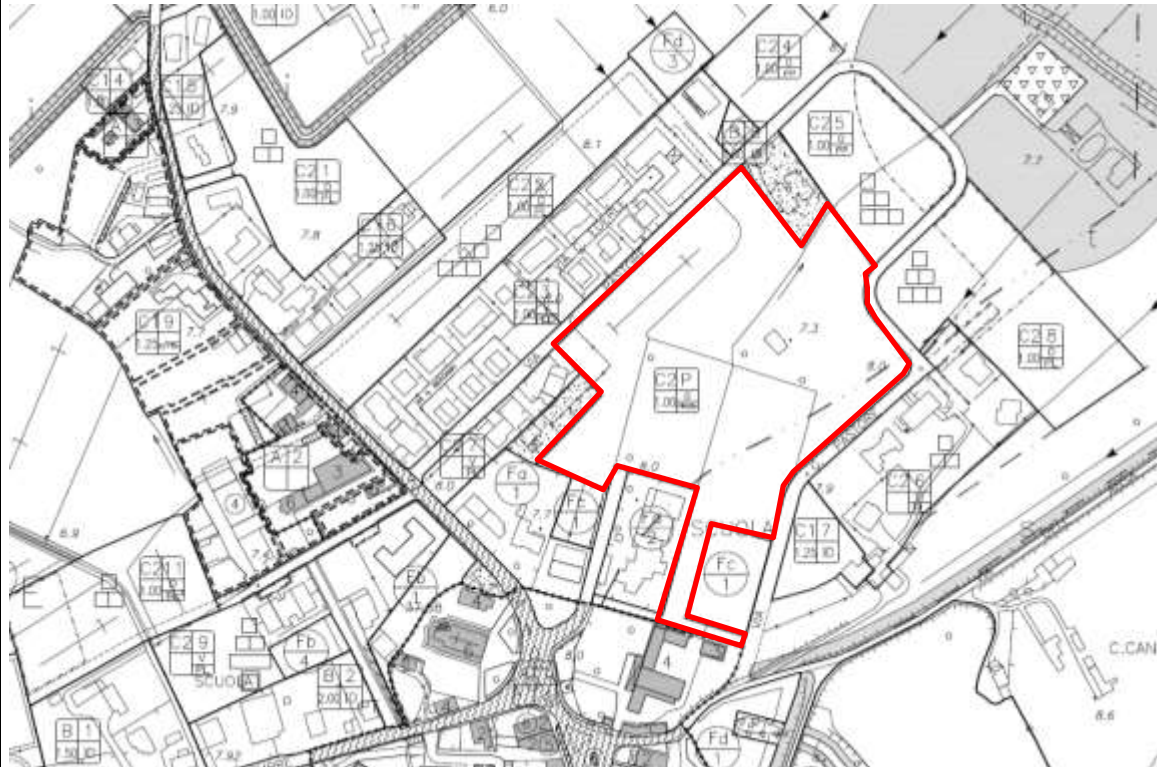
Progetto Norma n.	ZTO	Denominazione e Destinazione	Localizzazione e contesto territoriale	Urbanizzazione %	Attuazione %
01	C	PIRUEA "Guarnieri" Zona residenziale di espansione	Tessuto insediativo consolidato e linee preferenziali di sviluppo residenziale	0	0
02	D	Zona produttiva industriale di completamento Ditta Crich SpA	Tessuto consolidato urbano centrale	80	80
03	Er	Zona di Edificato Diffuso residenziale	Tessuto insediativo diffuso individuazione di due lotti di completamento	70	70

SCHEMA NORMATIVA		n. 01
ATO R1	ZTO C/01	Art. 52 NTO ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE, DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

Individuazione ortofoto:



Estratto PI:



<p>Descrizione Rif. Scheda n. 1 PAT – AREA SOTTOPOSTA A EX PIRUEA VILLA GUARNIERI Trattasi dell'area di espansione residenziale del previgente PRG sottoposta al PIRUEA "ex Villa Guarnieri". Detto PIRUEA ex Villa Guarnieri è stato adottato dal Comune di Zenson di Piave con DGC n. 22 del 26.02.2005 e approvato con DCC n. 24 del 30.08.2005. Successivamente, in relazione alle proposte di modifica della Regione del Veneto, il Comune di Zenson di Piave ha approvato con DCC n. 16 del 14.03.2006. La Regione, con DGRV n. 266 del 06.02.2007 e n. 2235 del 17.07.2007, ha approvato detto PIRUEA, con l'introduzione di una fascia di inedificabilità di ml 150 dal Fiume Piave che ha reso necessaria una variante generale approvata con DCC n. 3 del 03.03.2010.</p>						
Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	35.810			
	Superficie Fondiaria Sf	mq	-			
	Rapporto di copertura C	mq/mq	-			
	Indice territoriale It	mq/mq	-			
	Indice fondiario If	mq/mq	-			
	Capacità edificatoria resid. Snp	mq	-			
	Capacità edificatoria non resid. Snp	mq	-			
	Capacità edificatoria totale	mq	-			
	Altezza massima H	ml	00,00	n. piani 00 + 0		
	Abitanti teorici	n.	00		Incremento n. 00	
	Standard - mq/ab.	00,00	Verde mq	00	Park mq	00
	Perequazione	-	Sup. perequata mq		-	
Tipologie ammesse	-					
Direttive e Prescrizioni	Valgono le modalità e le carature urbanistiche previste dal PIRUEA ex Villa Guarnieri approvato, ancorché decaduto per decorso dei termini, ferma restando la possibilità di presentare, dagli aventi titolo, una nuova proposta di organizzazione del compendio immobiliare, mediante la procedura dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, come da artt. 70, 71 e 74 delle NTO del PI.					

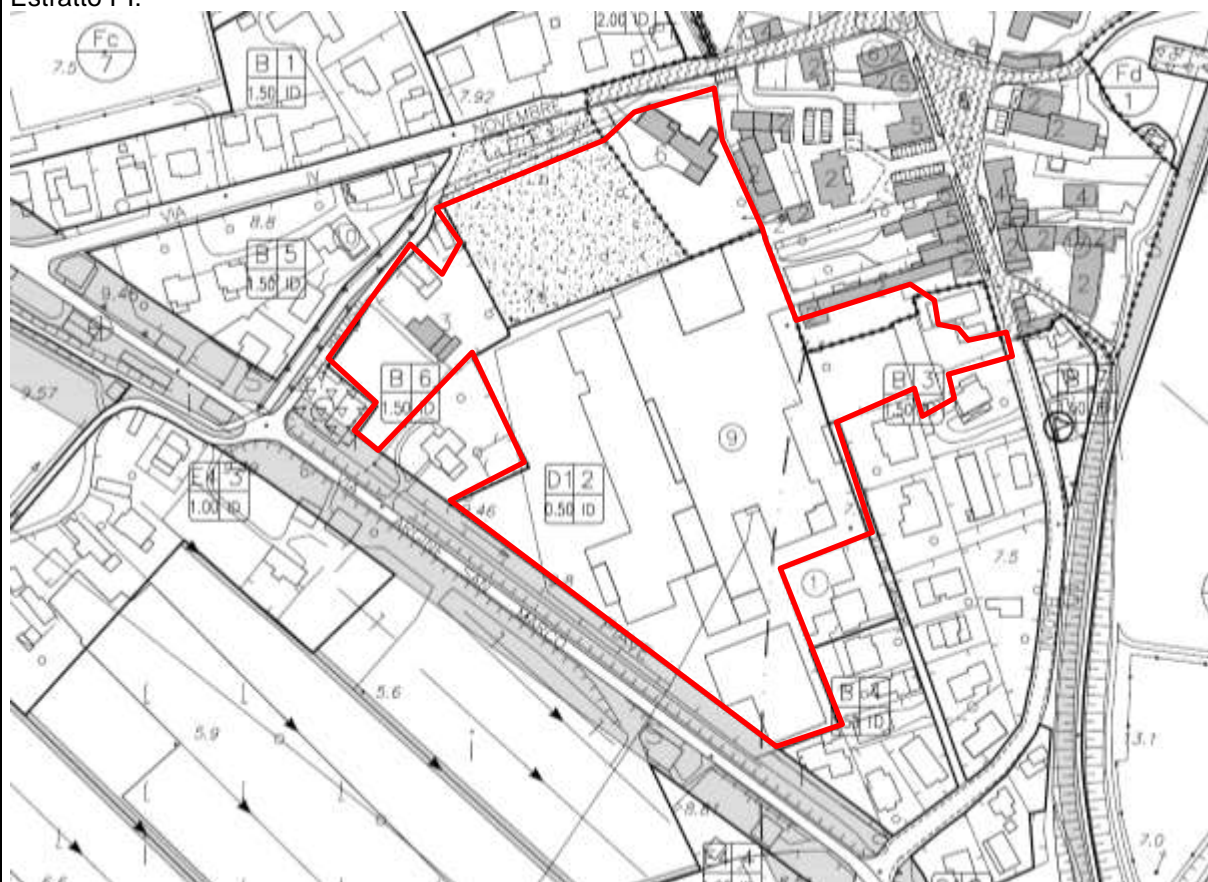
SCHEMA NORMATIVA		n. 02
-------------------------	--	--------------

ATO R2	ZTO D/02	Art. 53 NTO - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
---------------	-----------------	---

Individuazione ortofoto:



Estratto PI:



Descrizione


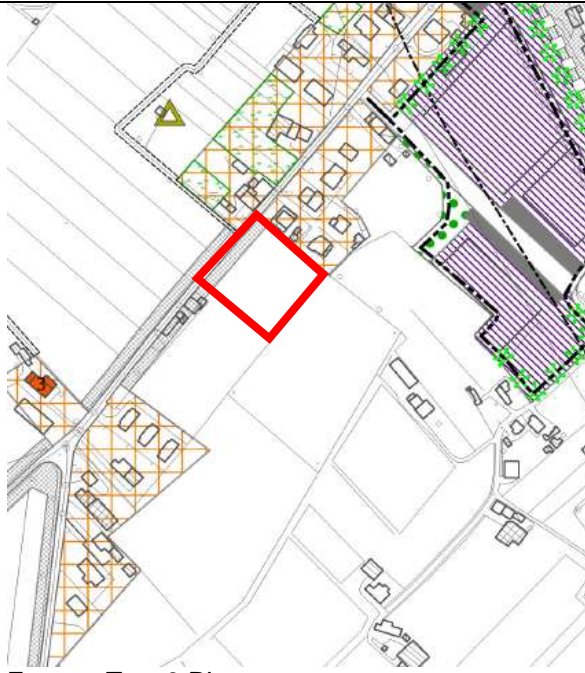
Rif. Scheda n. 2 PAT – AREA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' CRICH

Il progetto di riqualificazione deve prevedere:

- riordino e messa in sicurezza della viabilità di accesso, sia dei mezzi commerciali che degli automezzi privati, con lo spostamento degli attuali accessi dei mezzi commerciali, da via De Gasperi ad altro sito idoneo (direttamente dalla S.P. n. 57);
- riqualificazione di tutti i fronti che si attestano sul perimetro dell'area produttiva, ed in particolare di fronti stradali e di quelli che confinano con le aree urbane e i lotti residenziali;
- Mitigazione degli impatti, con particolare attenzione alle emissioni inquinanti gassose, delle emissioni acustiche, del corretto inserimento paesaggistico, mediante la formazione di fasce alberate lungo i perimetri del lotto produttivo che confinano con gli insediamenti residenziali circostanti;
- Massima attenzione va riservata all'invarianza idraulica, prevedendo adeguate opere di mitigazione/compensazione, nonché trattamento delle acque di prima pioggia dei piazzali e aree di sosta e di manovra.

Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	54.264			
	Superficie Fondiaria Sf	mq	54.264			
	Rapporto di copertura C	mq/mq	0,50			
	Superficie coperta (Sc)	mq	26.820			
	Superficie scoperta	mq	13.305			
	Altezza massima H	ml	10,00	18,00 per 10% Sc		
	Standard	mq	Verde mq	9.455	Park mq	3.850
	Perequazione	(1)	Sup. perequata mq	-		
(1)	Come da accordo ex art. 6 LR 11/2004 – DGC n. ... del ...					
Tipologie ammesse	9					

Direttive e Prescrizioni	<p>Il progetto di riqualificazione dovrà contenere specifici elaborati teso a dimostrare la corretta rispondenza alle attuali disposizioni in materia idraulica e che dimostrino il rispetto del contenimento dei limiti delle emissioni in aria, acque e suolo e relativamente agli agenti fisici.</p> <p>Il progetto dovrà contenere altresì l'organizzazione degli spazi di accesso, di parcheggio, di servizio e di movimentazione degli automezzi commerciali, nonché le opere compensative viabilistiche fuori ambito ma direttamente derivanti dai nuovi interventi (studio di impatto viabilistico).</p>
--------------------------	--

SCHEMA NORMATIVA			n. 03		
ATO A2.2	ZTO EDr/06.3	Art. 56 NTO: ZTO EDr - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE IN TERRITORIO AGRICOLO (Nucleo di San Giuseppe)			
Individuazione e Descrizione					
 <p>Estratto ortofoto</p>		 <p>Estratto Tav. 3 PI</p>			
<p>Descrizione</p> <p>Porzione di territorio agricolo adiacente a edificazione diffusa e di possibile integrazione per essere destinata a scopi residenziali e compatibili con il nucleo rurale.</p> <p>L'individuazione di questa porzione di area classificata EDr/06.3 mediante specifica istanza avanzata degli aventi titolo è ritenuta coerente con le previsioni del PAT e del PI, in quanto area di completamento di tessuto di edificazione diffusa.</p> <p>L'accordo perequativo dovrà prevedere, in particolare, l'esatto localizzazione dei nuovi edifici, tenendo in forte considerazione la messa in sicurezza della tratta stradale interessata dal nuovo intervento.</p> <p>L'attuazione del nuovo intervento è sottoposta a obbligo di Progettazione Unitaria.</p>					
Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	1.900		
	Superficie Fondiaria Sf	mq	1.900		
	Rapporto di copertura C	mq/mq	-		
	Indice territoriale It	mq/mq	-		
	Indice fondiario If	mq/mq	0,20		
	Capacità edificatoria resid. Snp	mq	380		
	Capacità edificatoria non resid. Sc	mq	-		
	Capacità edificatoria totale	mq	380		
	Altezza massima H	ml	7,50	n. 2 piani	
	Standard a verde	mq/ab	*	mq *	
	Standard a parcheggio	ma/ab	**	mq **	
	Abitanti teorici	n.	8	Incremento n. 8	

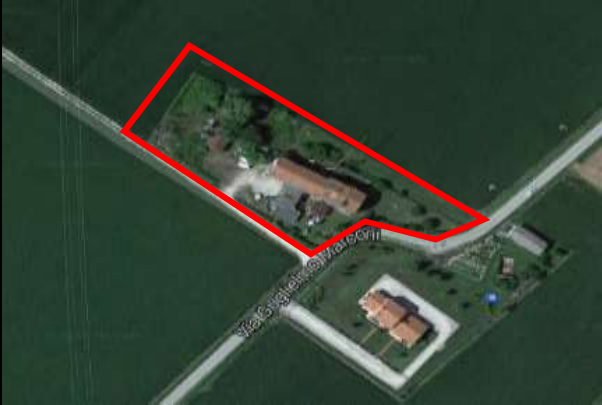
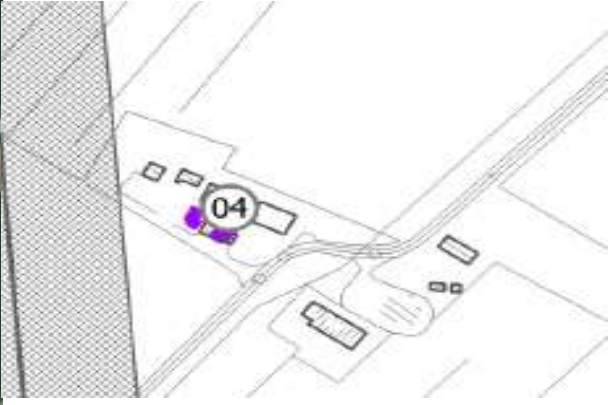
Tipologie ammesse	2, 3.
Direttive e Prescrizioni	<p>L'intervento è teso a consentire un modesto intervento di completamento del nucleo insediativo diffuso di San Giuseppe, localizzato lungo via Toti, mediante la realizzazione di due edifici uni o bifamiliari, nel rispetto delle tipologie della zona agricola locali.</p> <p>L'intervento dovrà essere accompagnato da adeguata verifica di invarianza idraulica e dalle necessarie opere di mitigazione ambientale, come previsto dal PI. Almeno il 50% della St deve essere a verde a parco privato.</p> <p>* Lo standard a verde potrà essere monetizzato e la corrispondente area mantenuta a parco privato a servizio dei nuovi lotti.</p> <p>Lo standard a parcheggio prevede n. 1 posti auto scoperti e n. 1 coperti per ogni unità immobiliare.</p> <p>IP = 0,30; DA = 4; DAr = 4.</p>
Perequazione	Come da accordo ex art. 6 LR 11/2004 – DGC n. ... del ...
<u>Calcolo del Contributo Perequativo di Sostenibilità: come da articolo 71 delle NTO del PI.</u>	



SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE E LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

Rif. n.	Individuazione/Localizzazione Scheda – ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA		
1	n. 01 - COPLASTIK	Via Marconi, 2	Attività in zona impropria: ZTO E
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE E LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

Obiettivi, indicazioni, direttive e prescrizioni per gli interventi in aree: con presenza di attività produttive isolate e in zona impropria;

Rif. Scheda n° 1	ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA		
Denominazione	COPLASTIK di Silvano Vicino - Via Marconi, 2, Zenson di Piave (TV)		
Attività	Lavorazione e deposito materiali plastici		
ATO R1	ZTO E		
Catasto:	Foglio n. 4	Particelle n. 250, 259, 339.	
			
Valutazione della Compatibilità		compatibile	compatibile a condizione
in riferimento alla zona			x
in riferimento al tipo di attività			x
in relazione alle eventuale emissioni prodotte			x
in relazione al traffico indotto			x
altro (specificare)			
Dati dimensionali		stato di fatto	progetto
superficie fondiaria		mq	6.250
superficie coperta		mq	540
superficie scoperta	di cui a verde	mq	500
	di cui a parcheggio	mq	500
altezza		ml	8
distacchi e confini	dalla zto	ml	10
	dai confini	ml	10
	dalle strade	ml	10
	dagli edifici	ml	10
Attività da confermare [x] incremento max ammesso Sc % 50			
Attività da delocalizzare [] Edificio da recuperare [] Edificio da riconvertire []			
Interventi ammessi: MO [] MS [] R-RC [] RTEa [] RTEb [x] NC [] RTU []			
Opere compensative/perequative:			
Obbligo di progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza. Verde di mitigazione ambientale come da PQAMA nella misura di almeno il 10% della Sf. Obbligo di IP minimo del 20% e comunque secondo quanto definito in sede di accordo/convenzione con determinazione del contributo perequativo di sostenibilità.			
Note:			
E' ammessa la costruzione della casa del custode di mq 100 di Snp, in aggiunta alla superficie coperta di progetto.			

Rif. Scheda AG/01	ATTIVITA' PRODUTTIVA AGROINDUSTRIALE AG/01			
Denominazione	DEPOSITO ... ESSICCATOIO ...			
Attività	Azienda ...			
ATO R1	ZTO E			
Catasto:	Foglio n. ...	Particelle n. ...		
				
Valutazione della Compatibilità		compatibile	compatibile a condizione	non compatibile
in riferimento alla zona		x		
in riferimento al tipo di attività		x		
in relazione alle eventuale emissioni prodotte			x	
in relazione al traffico indotto			x	
altro (specificare)				
Dati dimensionali		stato di fatto	progetto	
superficie fondiaria		mq		
superficie coperta		mq		
superficie scoperta	di cui a verde	mq		
	di cui a parcheggio	mq		
altezza		ml		
distacchi e confini	dalla zto	ml		
	dai confini	ml		
	dalle strade	ml		
	dagli edifici	ml		
Attività da confermare [x] incremento max ammesso				
Attività da delocalizzare [] Edificio da recuperare [] Edificio da riconvertire []				
Interventi ammessi: MO [] MS [] R-RC [] RTEa [] RTEb [] NC [] RTU []				
Opere compensative/perequative:				
Note:				

ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE E LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

Obiettivi, indicazioni, direttive e prescrizioni per gli interventi in aree: con presenza di attività produttive in zona impropria;

Rif. Scheda n°	ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA
Denominazione	
Attività	
ZTO	

Valutazione della Compatibilità

	non compatibile	compatibile a condizione	compatibile
in riferimento alla zona			
in riferimento al tipo di attività			
in relazione alle eventuale emissioni prodotte			
in relazione al traffico indotto			
altre (specificare)			

Dati dimensionali

		stato di fatto	progetto
superficie fondiaria		mq	
superficie coperta		mq	
superficie scoperta	di cui a verde	mq	
	di cui a parcheggio	mq	
altezza		ml	
distacchi e confini	dalla zto	ml	
	dai confini	ml	
	dalle strade	ml	
	dagli edifici	ml	

Attività da:

Delocalizzare e riconvertire mediante:	MO		
	MS		
	IED (PU)		
	RTE (PU)		
	RTU(PUA)		

Confermare:	incremento max ammesso %		
-------------	--------------------------	--	--

Opere compensative/perequative:
Note:

SCHEDE EDIFICI/ANNESI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Rif. n.	Individuazione/Localizzazione Scheda – EDIFICIO NON FUNZIONALE		
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

EDIFICIO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO

Obiettivi, indicazioni, direttive e prescrizioni per gli interventi in aree con presenza di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.

EDIFICIO/ANNESSO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO			
Rif. Scheda n°	Indirizzo	Foglio catastale	Mappale n.
DITTA:			
ZTO:			
FABBRICATO OGGETTO DI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO:			
TIPOLOGIA:			
CONTESTO:			
VIABILITA':			
SOTTOSERVIZI:			
DATI DIMENSIONALI - STATO DI FATTO:			
SUPERFICIE COPERTA NON FUNZIONALE	mq		
SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO	mq		
VOLUME NON FUNZIONALE	mc		
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA	mq		
DATI DIMENSIONALI - PROGETTO:			
SUPERFICIE COPERTA	mq		
SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO	mq		
VOLUME	mc		
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA	mq		
DICHIARAZIONE/DIMOSTRAZIONE DI NON FUNZIONALITA':			
DIRETTIVE E PRESCRIZIONI:			
OPERE COMPENSATIVE / PEREQUATIVE:			
NOTE:			

CAPO V

MONITORAGGIO DEL PI

Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione dell'assetto territoriale ed ambientale, prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici, il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV, della Provincia e dell'ASL.

In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati i seguenti indicatori, salvo introdurre successive integrazioni e perfezionamenti, in funzione di eventuali esigenze specifiche:

USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

A – aree a standard

ATO	ZTO F	SUPERFICIE mq	ABITANTI insediati	DOTAZIONE mq/ab	ABITANTI teorici	DOTAZIONE mq/ab	Note
	Fa						
	Fb						
	Fc						
	Fd						
	Totale						

GIUDIZIO SULLE AREE A STANDARD

B – intensità d'uso dei suoli

ATO	SUOLO URBANIZZATO ESISTENTE				ABITANTI insediati	DOTAZIONE mq/ab	Note
	ZTO mq						
	A – B	C1 – C2	C3	D			

ATO	SUOLO URBANIZZATO PREVISTO				ABITANTI insediati	DOTAZIONE mq/ab	Note
	ZTO mq						
	A – B	C1 – C2	C3	D			

C – rimozione e/o riduzione delle criticità

ATO	INTERVENTI SU AREE GIA' EDIFICATE, DEGRADATE E/O COMPROMESSE IN AMBITO URBANO (+ EDIFICI IN CNFLITTO)	Superficie mq	% sul totale del suolo previsto	Note
	Descrizione:			

ATO	INTERVENTI SU AREE GIA' EDIFICATE, DEGRADATE E/O COMPROMESSE IN AMBITO AGRICOLO (+ EDIFICI IN CNFLITTO)	Superficie mq	% sul totale del suolo previsto	Note
	Descrizione:			

TOTALE AREA IN MQ E % SUL TOTALE COMUNALE E SULLA SAU ...

USO SOSTENIBILE DELLA MOBILITÀ

D – rimozione/riduzione dei punti di conflitto

ATO	RIMOZIONE DEI PUNTI DI CONFLITTO DELLA VIABILITA'	Criticità esistenti n.	Criticità previste n.	Note
	Descrizione:			

E – mobilità sostenibile

ATO	Dotazione pro-capite di PISTE CICLABILI	DOTAZIONE esistente ml/ab	DOTAZIONE prevista ml/ab	Note
	Descrizione:			

ATO	Dotazione pro-capite di PARCHEGGI	DOTAZIONE esistente n°/ab	DOTAZIONE prevista n°/ab	Note
	Descrizione:			

F – traffico di attraversamento delle aree urbane

ATO	Sezione di rilevazione – Centro e Nucleo urbano	TGM 2010	TGM 2012	Note
	Descrizione:			

G – attuazione del PGTU

ATO	Interventi previsti dal PGTU			Note
	Descrizione:			

Note RELATIVE AI DIVERSI MODI DI TRASPORTO - SPOSTAMENTI CON AUTO PRIVATA TIPO DI PARCHEGGIO UTILIZZATO, NUMERO DI PASSEGGERI TRASPORTATI E MOTIVAZIONE DELLA SCELTA DELL'AUTO - QUALITÀ DEGLI SPOSTAMENTI DI TIPO SISTEMATICO GIUDIZIO SUL TIPO DI SPOSTAMENTO

USO SOSTENIBILE DELL'AMBIENTE

H – qualità delle acque

ATO	MONITORAGGIO DELLA QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI (Fonte ARPAV)	Al ...	Al ...	Note
	Descrizione:			

ATO	MONITORAGGIO DELLA QUALITÀ DELLE ACQUE	Al ...	Al ...	Note
-----	--	--------	--------	------

	SOTTERRANEE (Fonte ARPAV)			
	Descrizione:			

I – qualità dell'aria

ATO	MONITORAGGIO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA (Fonte ARPAV)	Al ...	Al ...	Note
	Descrizione:			

L – sviluppo della rete ecologica

ATO	ESTENSIONE DELLE AREE PROTETTE COME PERCENTUALE DELL'AREA AMMINISTRATIVA TOTALE	Al ...	Al ...	Note
	Descrizione:			

ATO	SVILUPPO LINEARE RETI ECOLOGICHE	Al ...	Al ...	Note
	Descrizione:			

ESTENSIONE DELLA RETE IN KM EVENTUALMENTE PONDERATA IN FUNZIONE DEI LIVELLI QUALITATIVI

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale del PAT.