

Comune di
SILEA

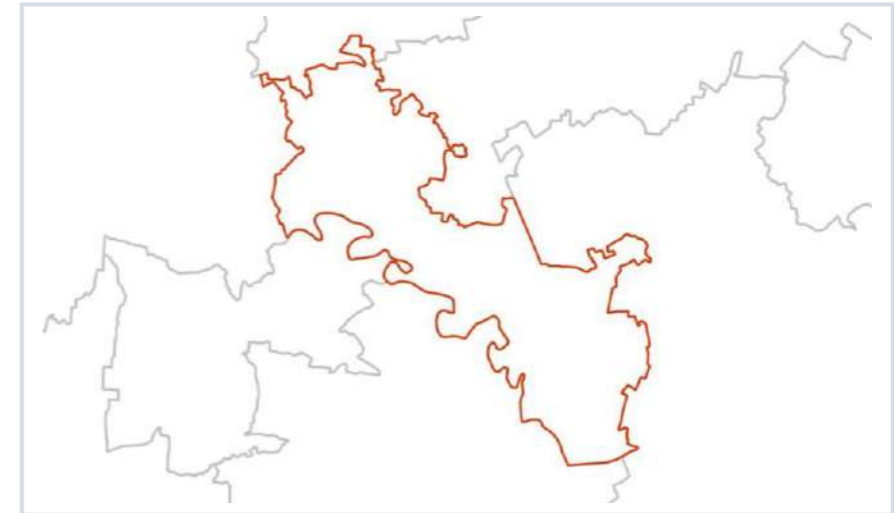
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.I. VARIANTE N. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: MODIFICHE PUNTUALI E NORMATIVE AL PI

Data redazione: MARZO 2024



R02 REPERTORIO NORMATIVO E CARTOGRAFICO DELLA VARIANTE

Sindaco	ROSSELLA CENDRON
Resp. Serv. Tecnici	DENIS CENDRON
Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata	MICHELE NAPOLI FRANCISCO DAVID SALERNO NATASCIA MARANGON
Progettista	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ — SIMONE CONZ — ALESSANDRA SIMONINI

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7
+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

ELENCO DELLE MODIFICHE	5	ALLEGATO A – TABELLA EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE	40
Elenco modifiche a seguito di manifestazioni d’interesse	5	ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 10.....	41
Elenco modifiche a seguito di Richieste d’ufficio	6	ART. 40 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA E AREE ESONDABILI	41
MODIFICHE CARTOGRAFICHE A SEGUITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	8	ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 11.....	44
Modifica 1.....	8	ART. 48 – VINCOLO MONUMENTALE PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 – EX L. 1089/39, EX L. 1497/39, EX L. 431/85.....	44
Modifica 2.....	9	INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 14.....	44
Modifica 3.....	10	ART. 56bis – PIANO ANTENNE.....	44
Modifica 4.....	11	INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 16.....	44
Modifica 5.....	12	ART. 25 – ZTO D1 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	44
Modifica 6.....	13	MODIFICHE ELABORATO B – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	46
Modifica 7.....	14	MODIFICHE ELABORATO C – EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE	82
Modifica 8.....	15	ADEGUAMENTO SCHEDA IN SEGUITO ALL’INTRODUZIONE DELLA MODIFICA PUNTUALE N. 17.....	83
Modifica 9.....	16	ADEGUAMENTO SCHEDA IN SEGUITO ALL’INTRODUZIONE DELLA MODIFICA “D’UFFICIO” N. 11	85
Modifica 10.....	17	MODIFICHE ELABORATO I – SCHEDE I - MANUFATTI INCONGRUI OGGETTO DI CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE	86
Modifica 11.....	18	MODIFICHE ELABORATO 3 – DIMENSIONAMENTO	89
Modifica 12.....	19	MODIFICHE ELABORATO 6 - LINEE GUIDA PER L’APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	91
Modifica 13.....	20		
Modifica 14.....	21		
Modifica 15.....	22		
Modifica 16.....	23		
Modifica 19.....	24		
Modifica 20.....	25		
Modifica 21.....	26		
Modifica 23.....	27		
MODIFICHE CARTOGRAFICHE A SEGUITO RICHIESTE D’UFFICIO	28		
Modifica d’ufficio 8	28		
Modifica d’ufficio 11	29		
Modifica d’ufficio 12	30		
Modifica d’ufficio 13	31		
LEGENDA PI - Zonizzazione 2000.....	32		
MODIFICHE NORMATIVE – NORME TECNICHE OPERATIVE.....	33		
Sommaro N.T.O.	33		
Modifiche alle NTO - Testo comparativo	35		
ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 2.....	35		
ART. 32 – NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE	35		
ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 3.....	35		
ART. 23 – ZTO C3 PARTI DEL TERRITORIO AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA	35		
ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 4.....	36		
ART. 14 – Crediti edilizi e Crediti edilizi da rinaturalizzazione	36		
ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D’UFFICIO N. 1.....	39		
Art. 39 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo e schedE.....	39		
ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLE RICHIESTE D’UFFICIO N. 5 E 11	40		

ELENCO DELLE MODIFICHE

Elenco modifiche a seguito di **manifestazioni d'interesse**

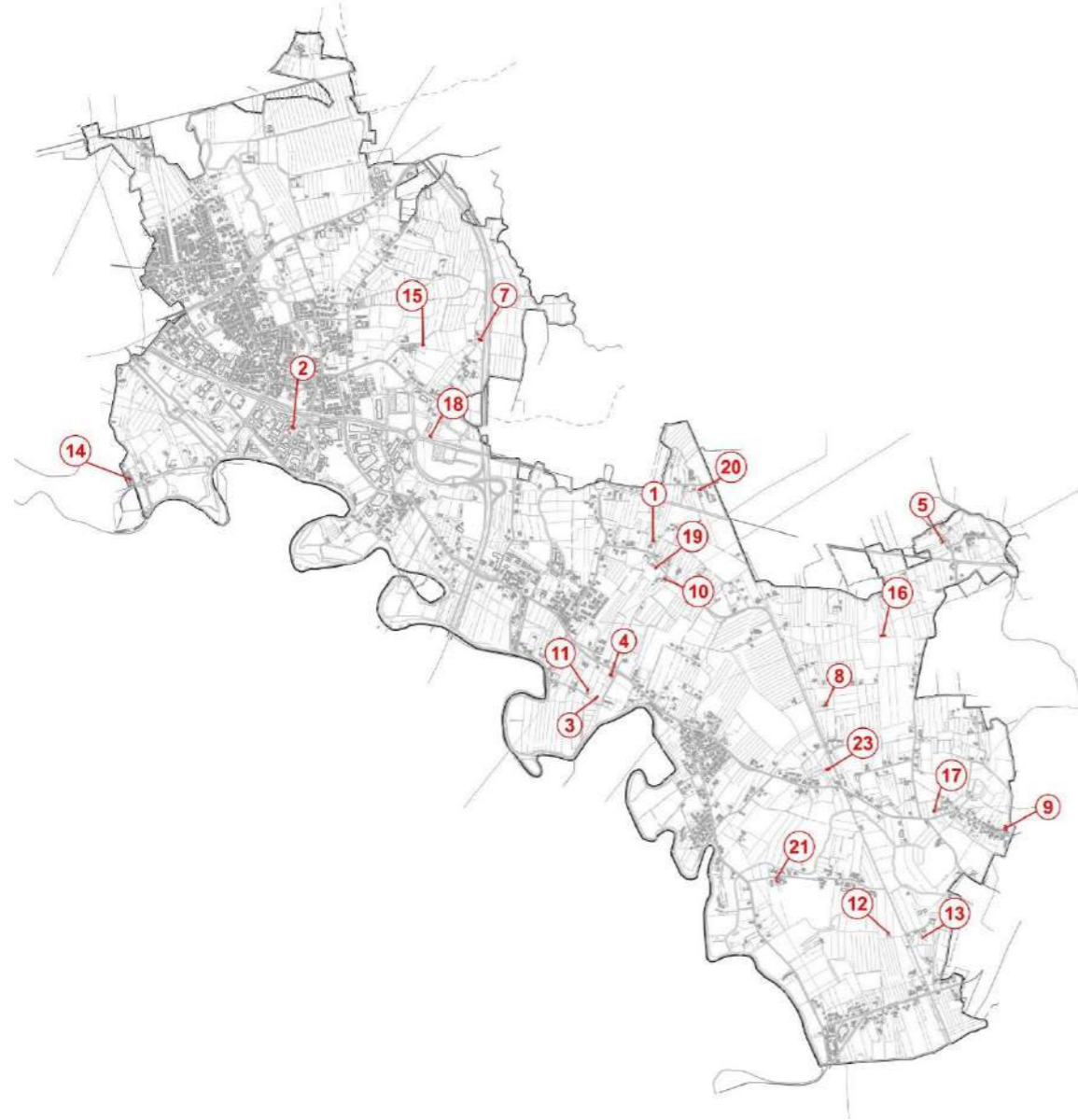
Vengono introdotte n. 23 modifiche puntuali al PI a seguito dell'accoglimento di alcune istanze presentate dalla cittadinanza.

Si precisa che nessuna modifica di cui alla presente variante comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA			TIPOLOGIA VARIANTE
	N.	PROT.	DATA	
1	3	prot. n. 1396	25/01/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
2	6	prot. n. 1991	02/02/2023	Allineamento cartografico viabilità
3	8	prot. n. 2422	08/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
4	9	prot. n. 2503	09/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
5	12	prot. n. 2	16/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
6	17	Prot. n. 3107	17/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
7	18	prot. n. 3110	17/02/2023	Individuazione di un manufatto incongruo oggetto di credito edilizio da rinaturalizzazione
8	19	prot. n. 3118	17/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
9	20	prot. n. 3128	17/02/2023	Modifica perimetrazione PUA
10	21	prot. n. 3161	17/2/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
11	22	prot. n. 3162	17/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
12	26	prot. n. 3217	20/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
13	27	prot. n. 3218	20/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA			TIPOLOGIA VARIANTE
	N.	PROT.	DATA	
14	29	prot. n. 3220	20/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.
15	30	prot. n. 3221	20/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo (modifica normativa alla scheda esistente).
16	32	prot. n. 3224	20/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.
17	39	prot. n. 3322	20/02/2023	Cambio grado di protezione edifici storico-testimoniali (modifica di tipo esclusivamente normativo)
18	40	prot. n. 3382	21/02/2023	Recupero e iscrizione in RECREC credito edilizio (modifica di tipo esclusivamente normativo)
19	42	prot. n. 3413	221/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
20	45	prot. n. 3418	21/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
21	47	prot. n. 3420	21/02/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
22	50	Prot. n. 20871	12/11/2023	Trascrizione crediti edilizi in RECREC (modifica di tipo esclusivamente normativo)
23	54	Prot. n. 19788	13/10/2023	Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI AMBITI DI MODIFICA



Elenco modifiche a seguito di Richieste d'ufficio

Vengono introdotte le seguenti modifiche alla disciplina di piano così come richieste d'Ufficio

N. MODIFICA D'UFFICIO	SINTESI	TIPOLOGIA
1	Aggiornamento della normativa relativa agli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo di cui all'art. 39 delle NTO del PI e alle linee guida per l'applicazione della perequazione.	Modifica normativa
2	Modifica dell'art. 32, comma 15 delle NTO del PI vigente rispetto alla possibilità di realizzare depositi per attrezzi, ai sensi art. 44 L.R. 11/2004 comma 5, e box cavalli in adeguamento alla L.R. 11/2004.	Modifica normativa

N. MODIFICA D'UFFICIO	SINTESI	TIPOLOGIA
3	Viene Inserita una precisazione, all'art. 23 comma 10 delle NTO del PI, relativa alla certificazione finale di bonifica dell'area del PUA n. 26.	Modifica normativa
4	Viene effettuato un aggiornamento dell'art. 14 introducendo la disciplina relativa ai cediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alle L.R. 11/2004, L.R. 14/2017 e L.R. 13/2019 (Veneto 2050). Tale adeguamento prevede, oltre all'aggiornamento dell'art. 14 delle NTO del PI vigente, la predisposizione di linee guida per il calcolo dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, allegate al PI, e l'aggiornamento del REC vigente.	Modifica normativa
5	Si introduce una precisazione all'allegato A "Tabella edifici con grado di protezione", art. 2 "Tabella Per La Tutela E Riuso Dei Beni Culturali E Ambientali", rispetto alla destinazione commerciale/direzionale del fabbricato n. 15 posto in ZTD D5 ed identificato al Catasto fabbricati sez. A Fg. 7 Mn. 130.	Modifica normativa
6	In seguito alle variazioni pervenute dall'ente gestore rispetto al "Rifacimento metanodotto Mestre - Trieste DN 400 (16") - DP 75 bar - ed opere connesse", si rende necessario l'aggiornamento del tracciato del metanodotto che transita nel territorio comunale in oggetto.	Modifica cartografica
7	In seguito alle variazioni pervenute dall'ente gestore si rende necessario l'aggiornamento degli elettrodotti presenti sul territorio comunale, in particolare con l'eliminazione dell'elettrodotto Villabona-Fanna.	Modifica cartografica
8	La modifica prevede l'aggiornamento del limite della zona produttiva D1/1 "Faoma" in quanto si sono riscontrate alcune incongruenze.	Modifica cartografica
9	La presente modifica prevede l'individuazione in cartografia della pista ciclabile di collegamento tra la ZTO C2/12, Via Ponticelli, lungo Via Alzaia e Via Pantiera in quanto non presente nel PI vigente.	Modifica cartografica
10	La modifica si rende necessaria a seguito dell'approvazione del PGRA in vigore dal 5/2/2022 che sostituisce la disciplina del PAI rispetto alle zone di pericolosità idraulica. Tale modifica prevede sia l'inserimento del tema della pericolosità idraulica negli elaborati del PI relativi ai vincoli in sostituzione dei temi del PAI, sia l'aggiornamento dell'art. 40 delle NTO del PI vigente. Infine, l'aggiornamento dell'articolo 40 delle NTO del PI, prevede anche il recepimento di alcune indicazioni pervenute dal Consorzio di Bonifica (prot. 17129 del 8/11/2013) e già contenute nel PAT vigente.	Modifica normativa e cartografica
11	Adeguamento cartografico con individuazione di un edificio con vincolo monumentale (ex Biblioteca) con conseguente aggiornamento dell'art. 48 delle NTO del PI vigente e dell'allegato A "Tabella edifici con grado di protezione", art. 2 "Tabella Per La Tutela E Riuso Dei Beni Culturali E Ambientali"	Modifica normativa e cartografica
12	Si rileva una incongruenza rispetto alla rappresentazione cartografica di un tratto denominato Via Franceniga, in particolare rispetto allo stato di fatto e alla rappresentazione catastale.	Modifica cartografica
13	In seguito ad una verifica puntuale è stato segnalato un errore rispetto al vincolo paesaggistico riportato negli elaborati cartografici all'altezza della rotonda tra la Strada provinciale Treviso-Mare e Via Pantiera, la presente modifica introduce quindi una correzione a tale incongruenza.	Modifica cartografica
14	Recepimento Piano antenne nelle Norme Tecniche di Attuazione	Modifica normativa
15	Aggiornamento dimensionamento di piano in seguito all'acquisizione di volume demolito	Modifica normativa

REPERTORIO NORMATIVO

N. MODIFICA D'UFFICIO	SINTESI	TIPOLOGIA
16	Modifica dell'articolo 25 "ZTO D1 artigianali e industriali" comma 9.	Modifica normativa

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI AMBITI DI MODIFICA INTRODOTTI "D'UFFICIO"

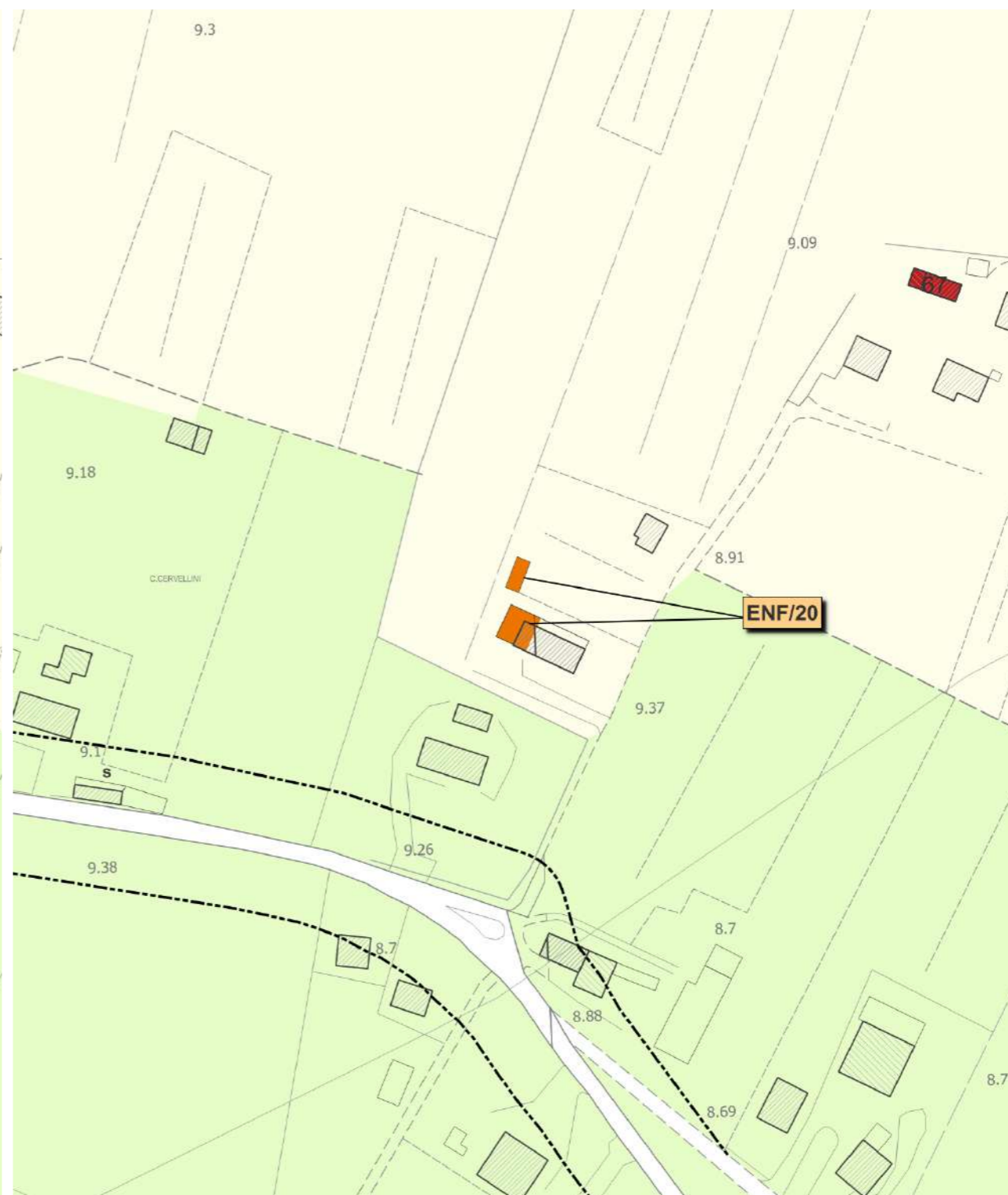
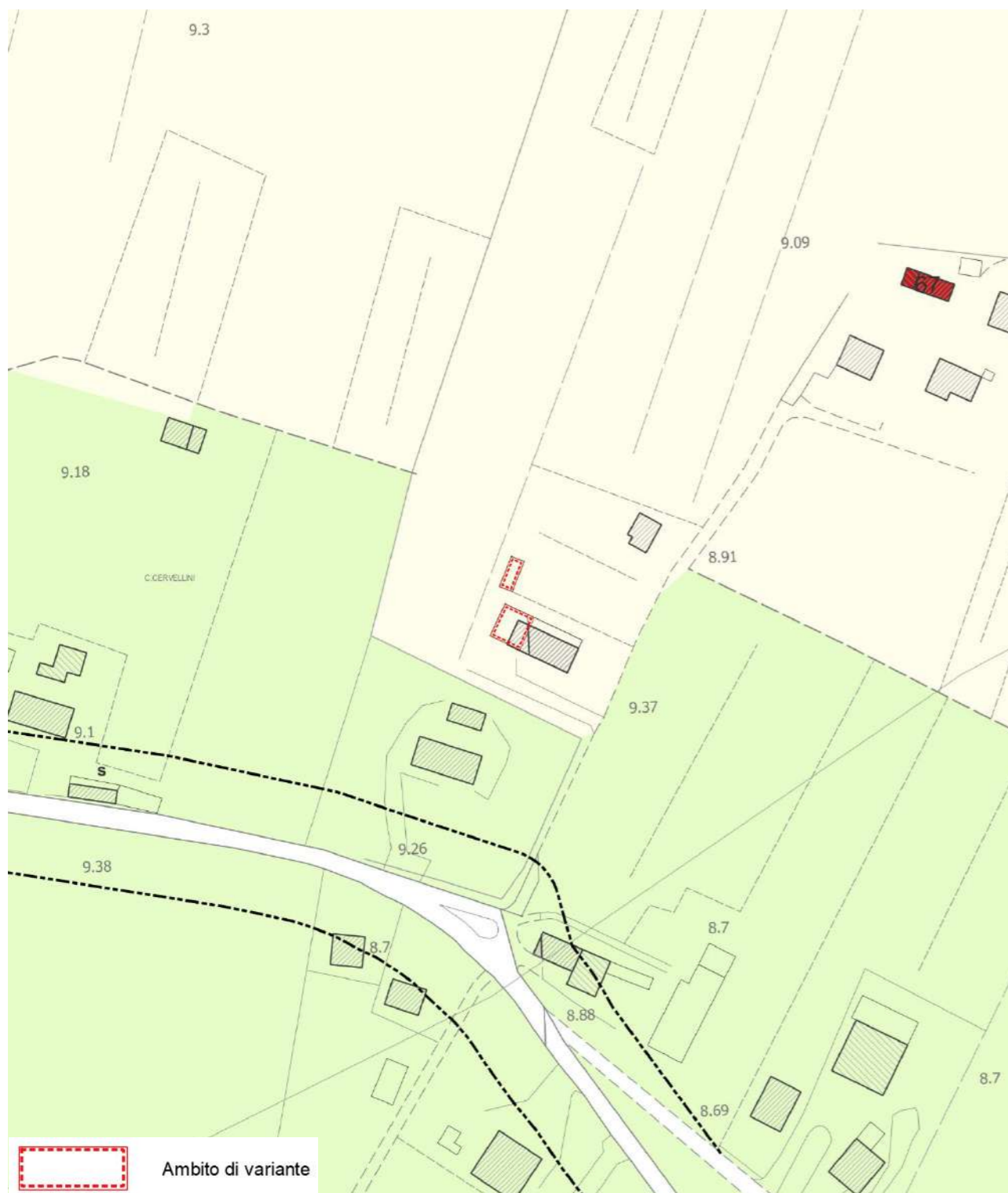


MODIFICHE CARTOGRAFICHE A SEGUITO DELLE **MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Modifica 1

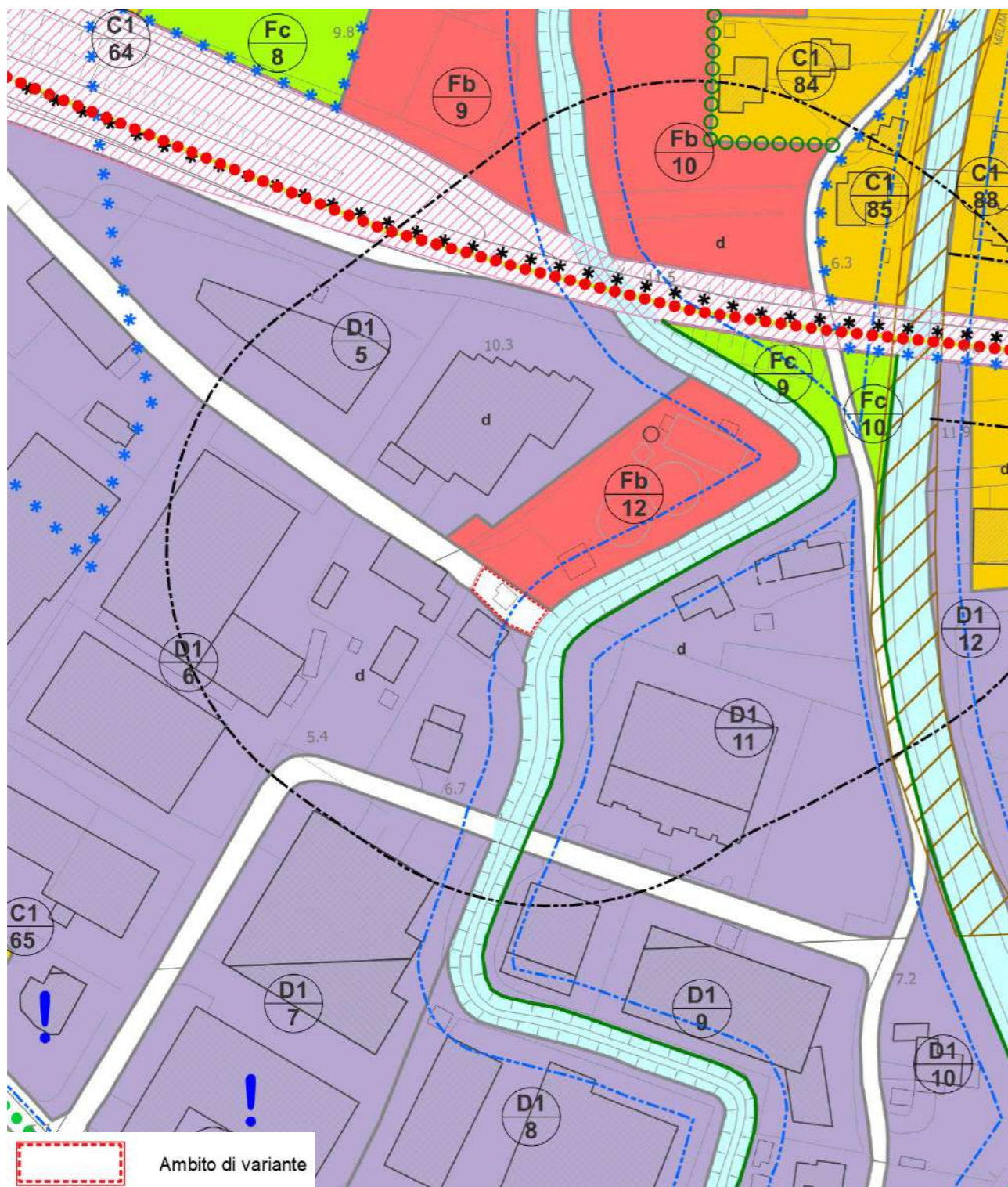
VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000

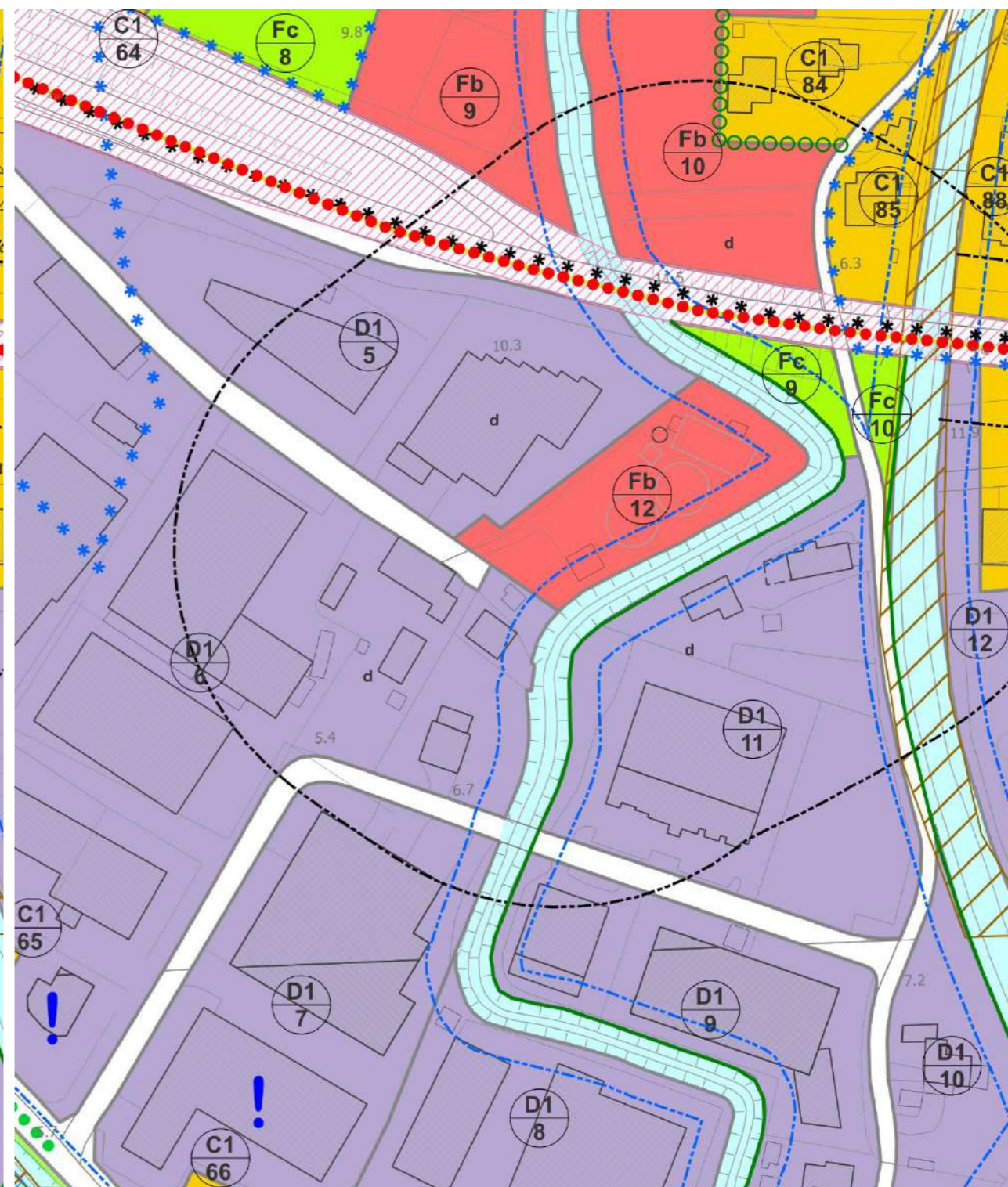


Modifica 2

VIGENTE – Scala 1:2.000



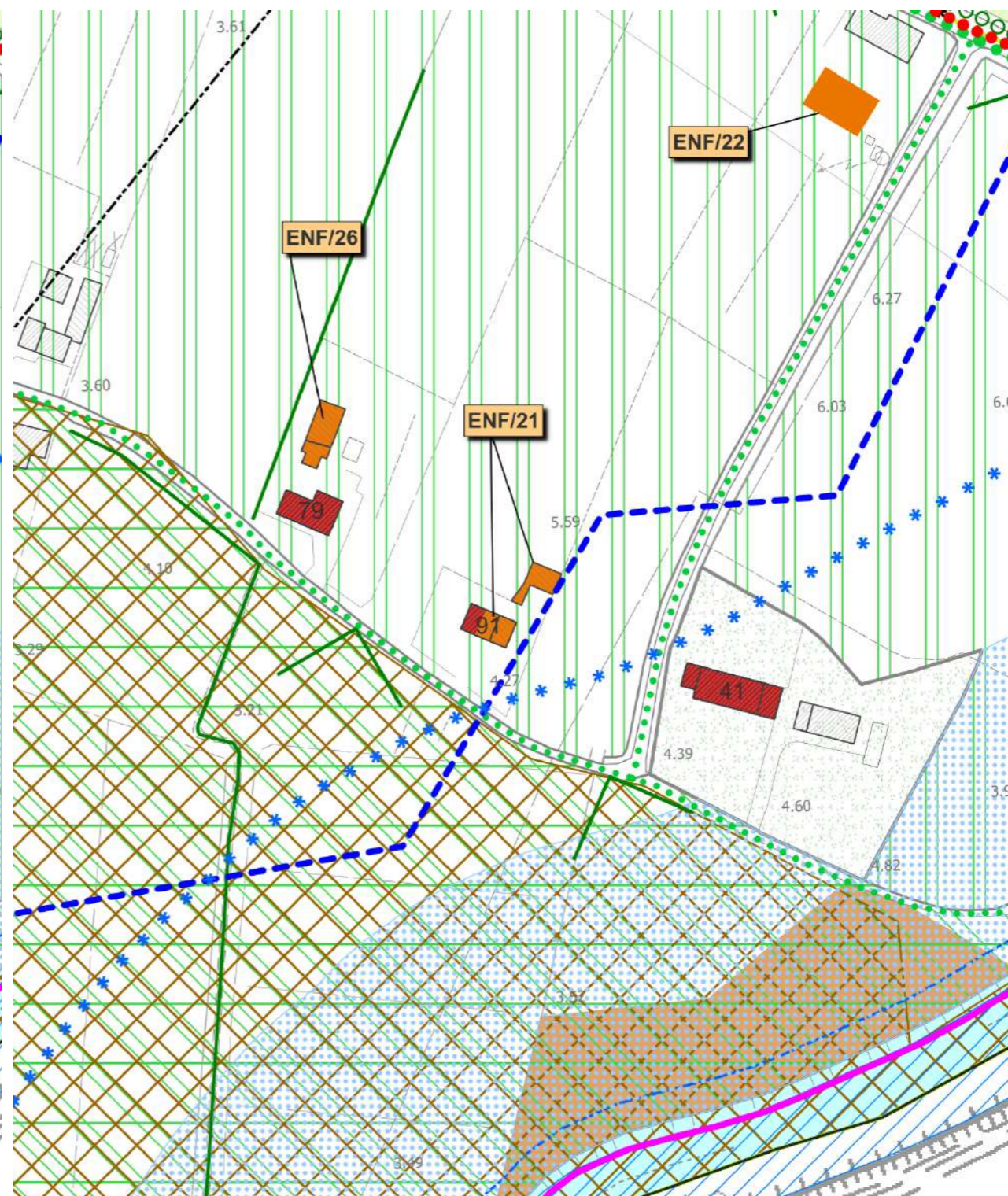
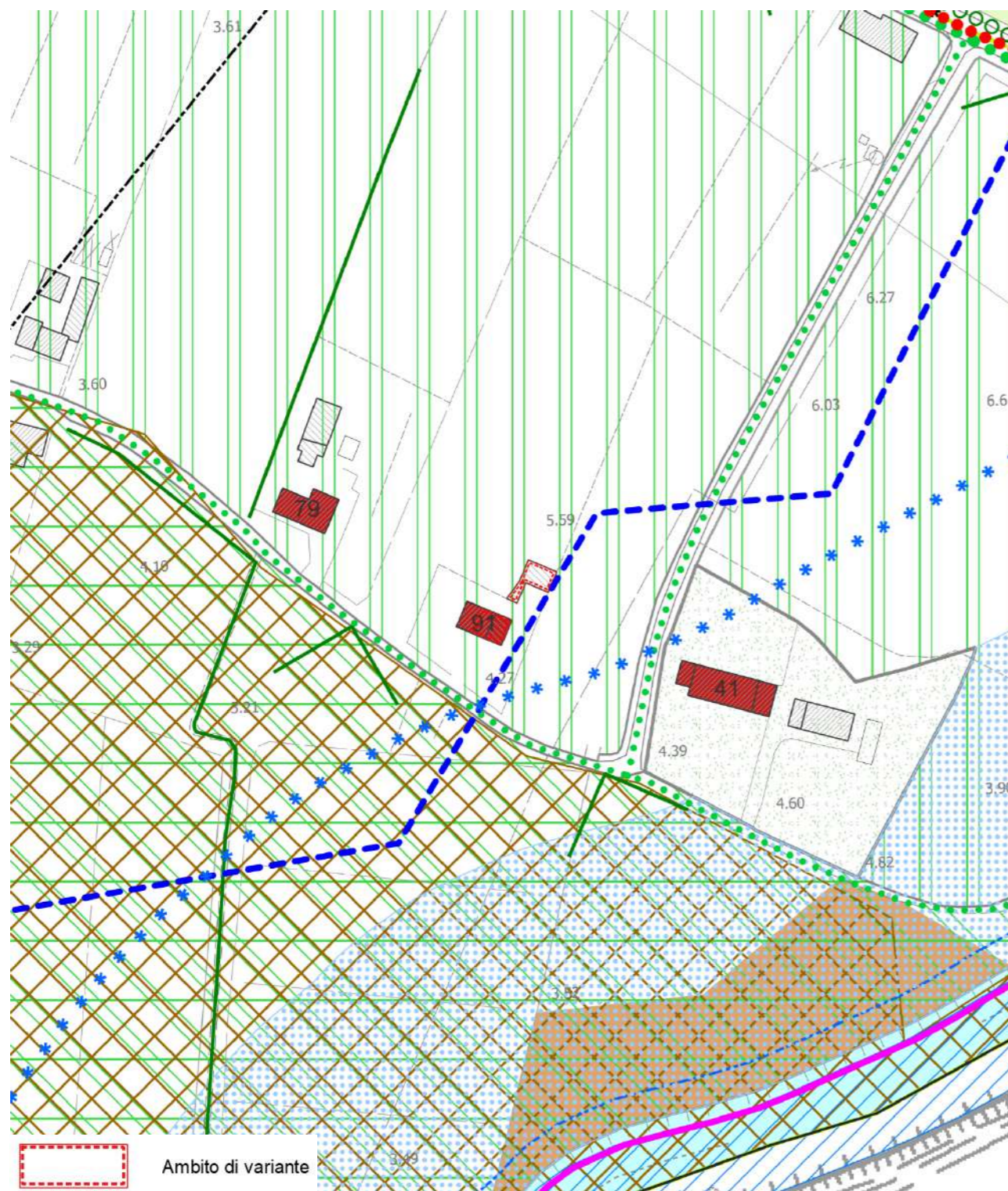
VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica 3

VIGENTE – Scala 1:2.000

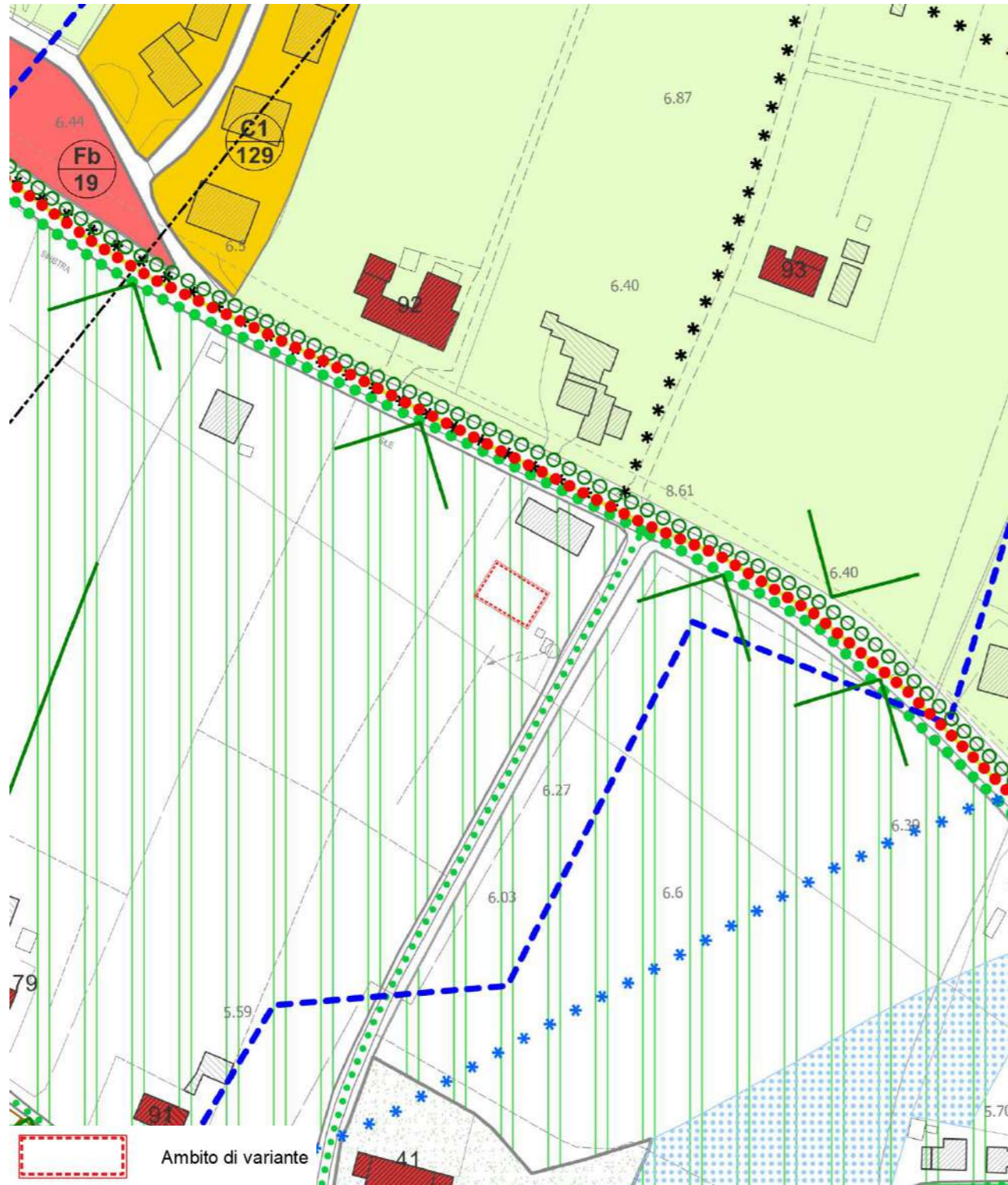
VARIANTE – Scala 1:2.000



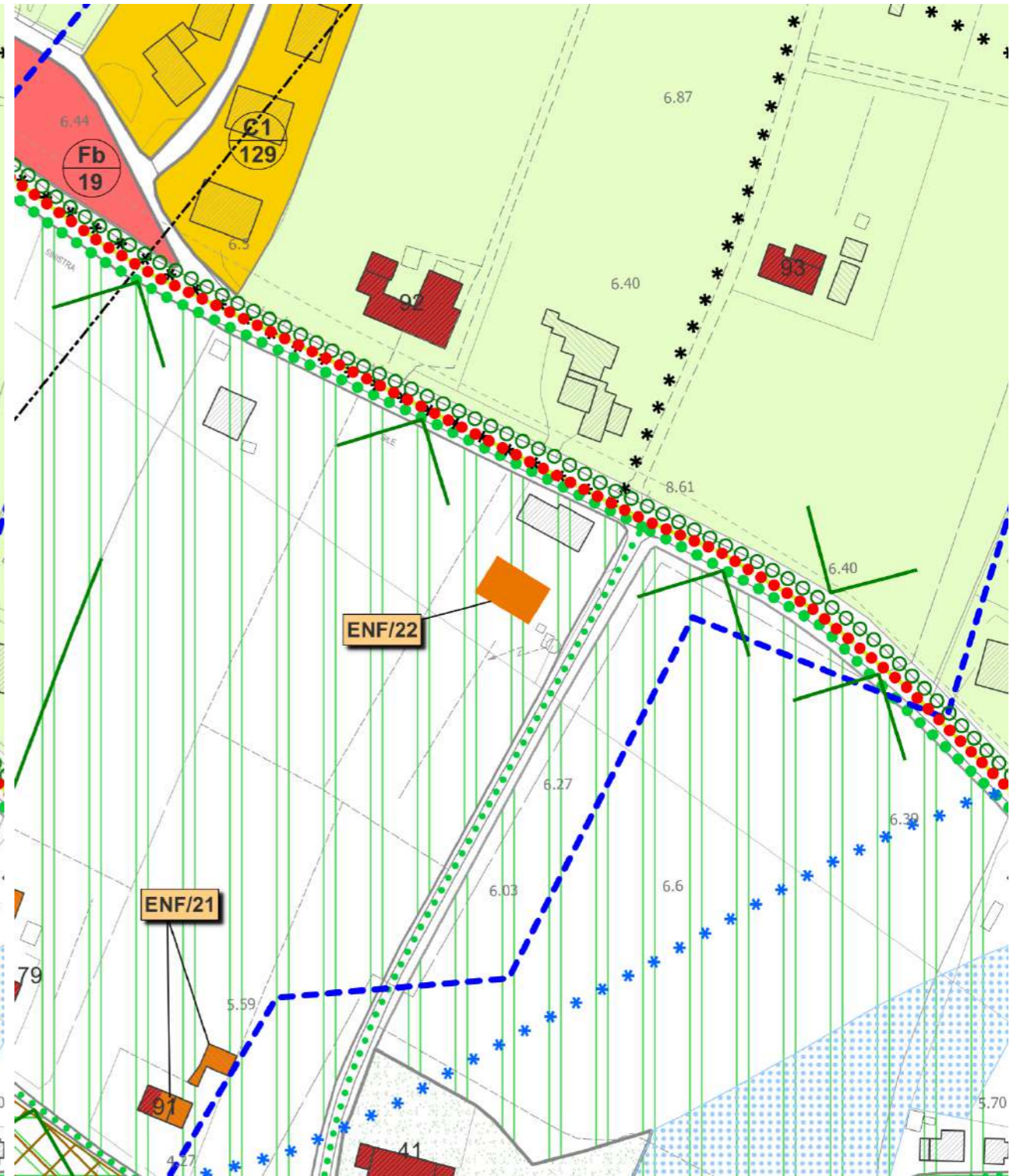
Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 4

VIGENTE – Scala 1:2.000



VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica 5

VIGENTE – Scala 1:2.000



VARIANTE – Scala 1:2.000

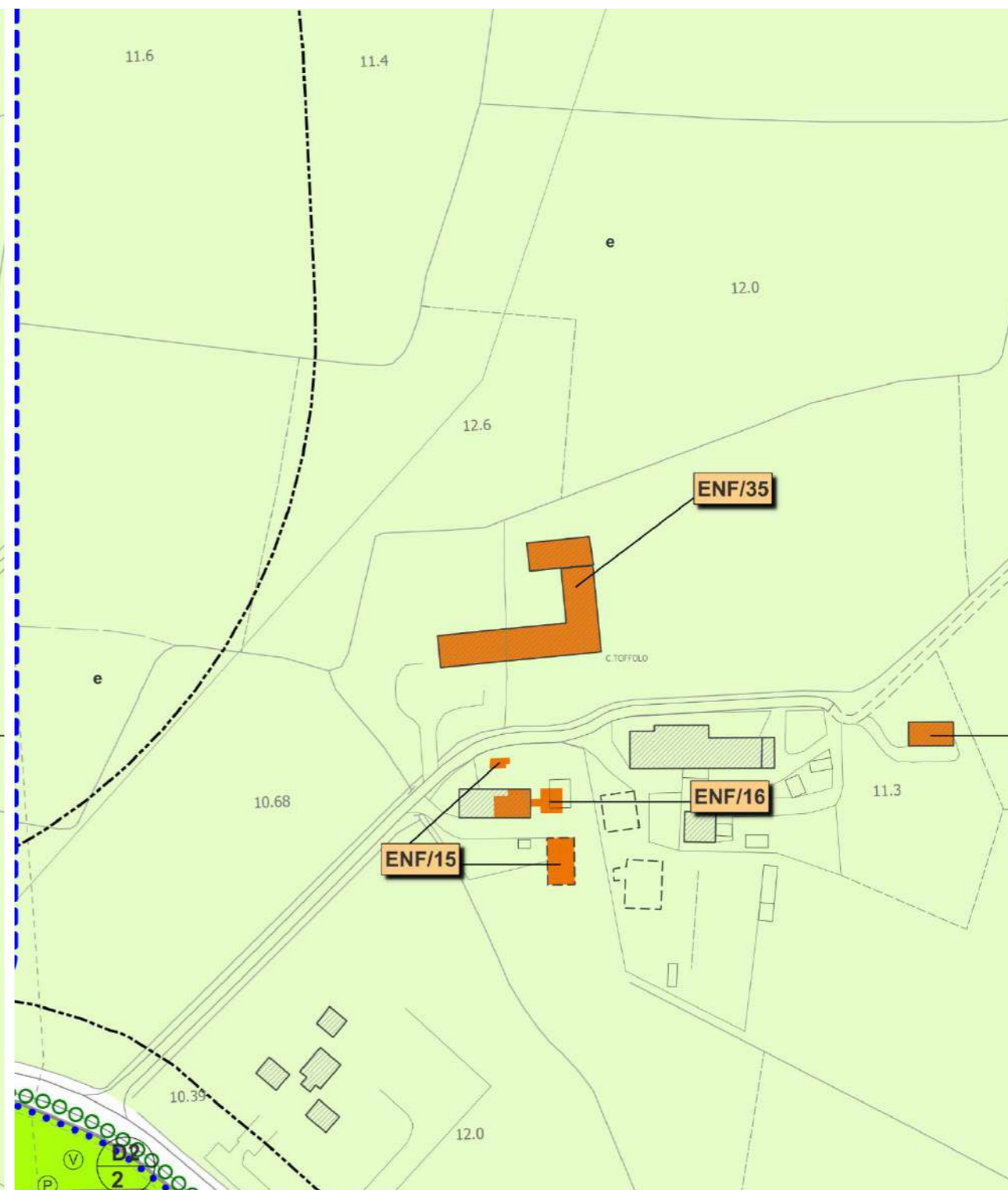
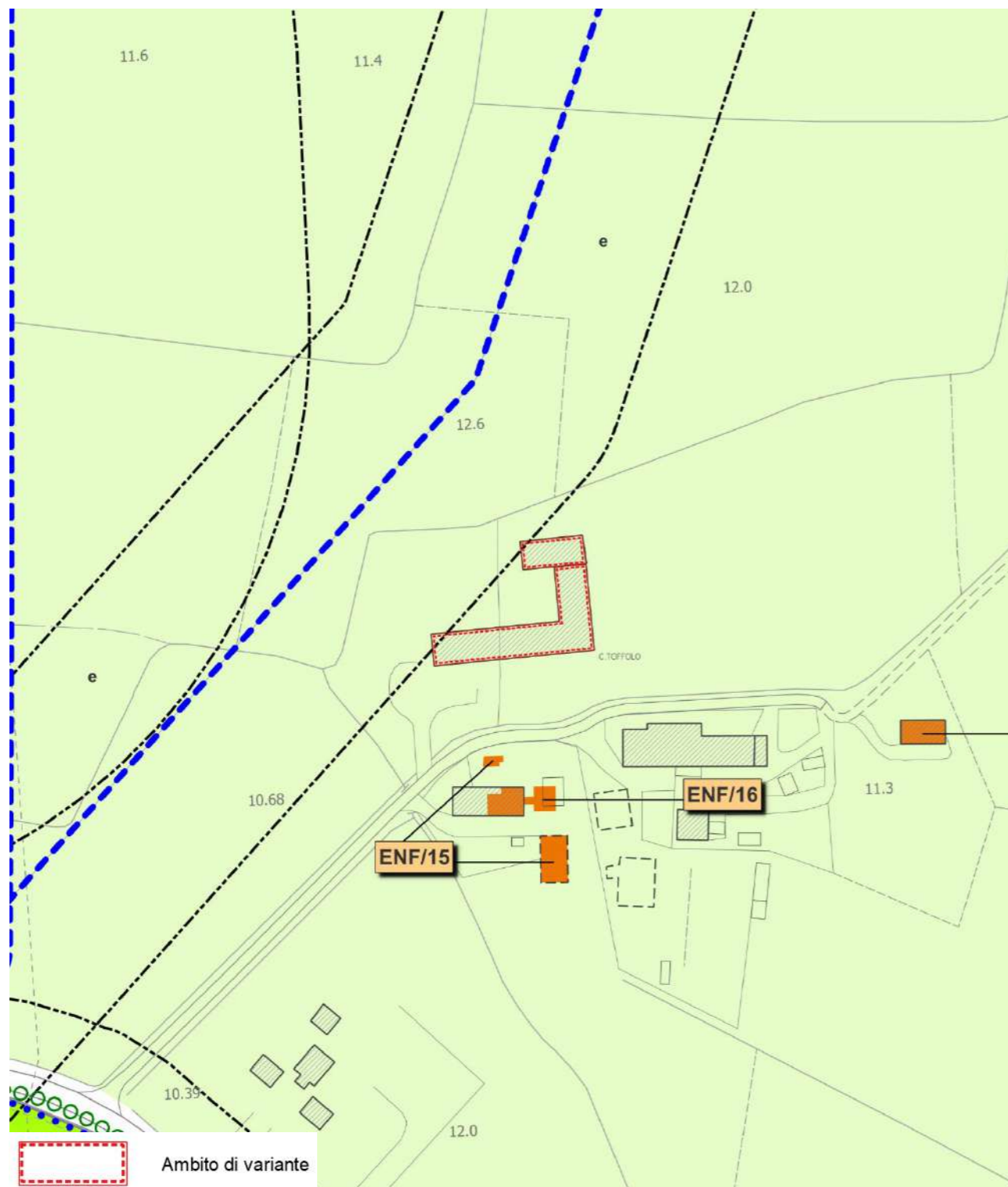


Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 6

VIGENTE – Scala 1:2.000

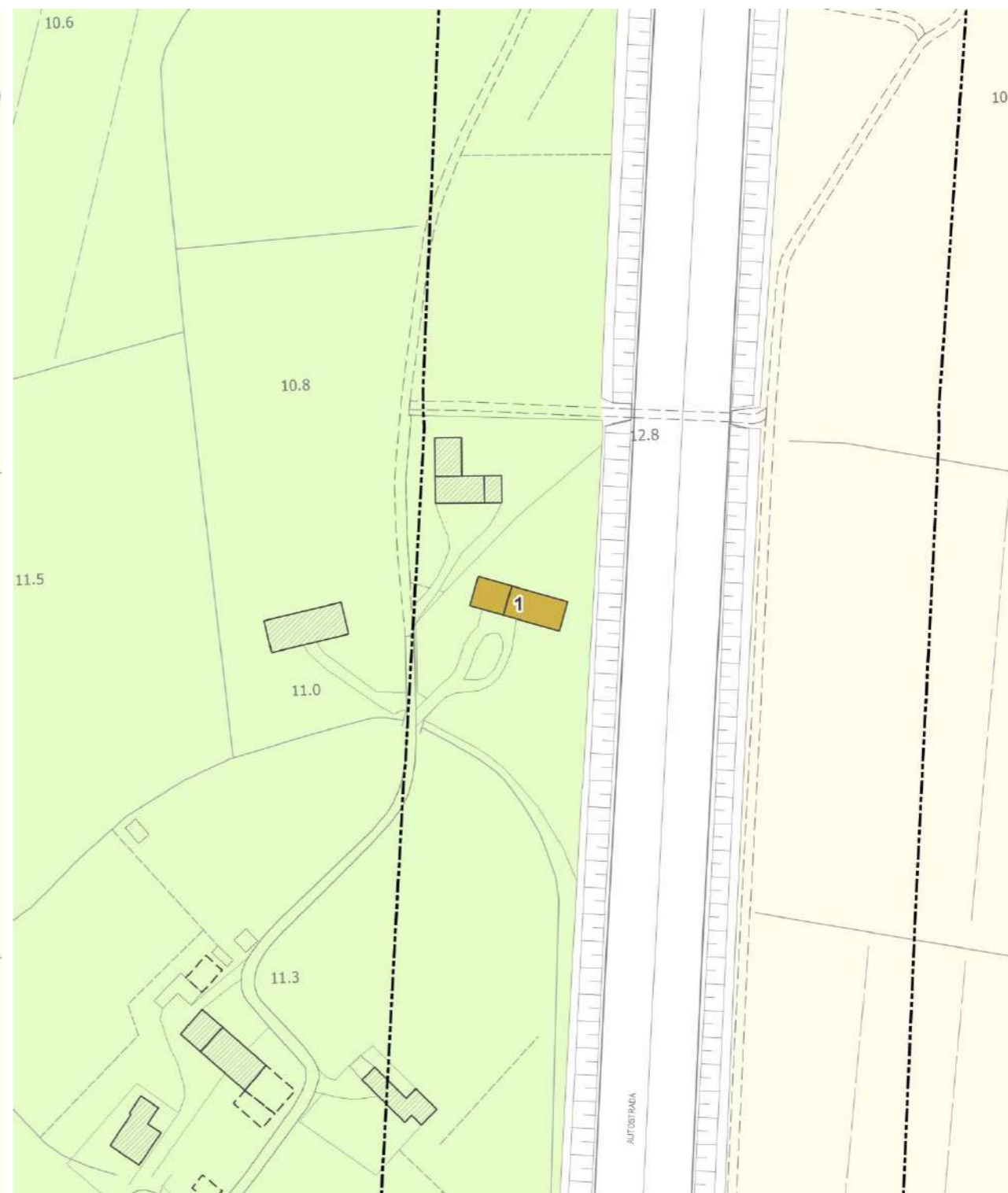
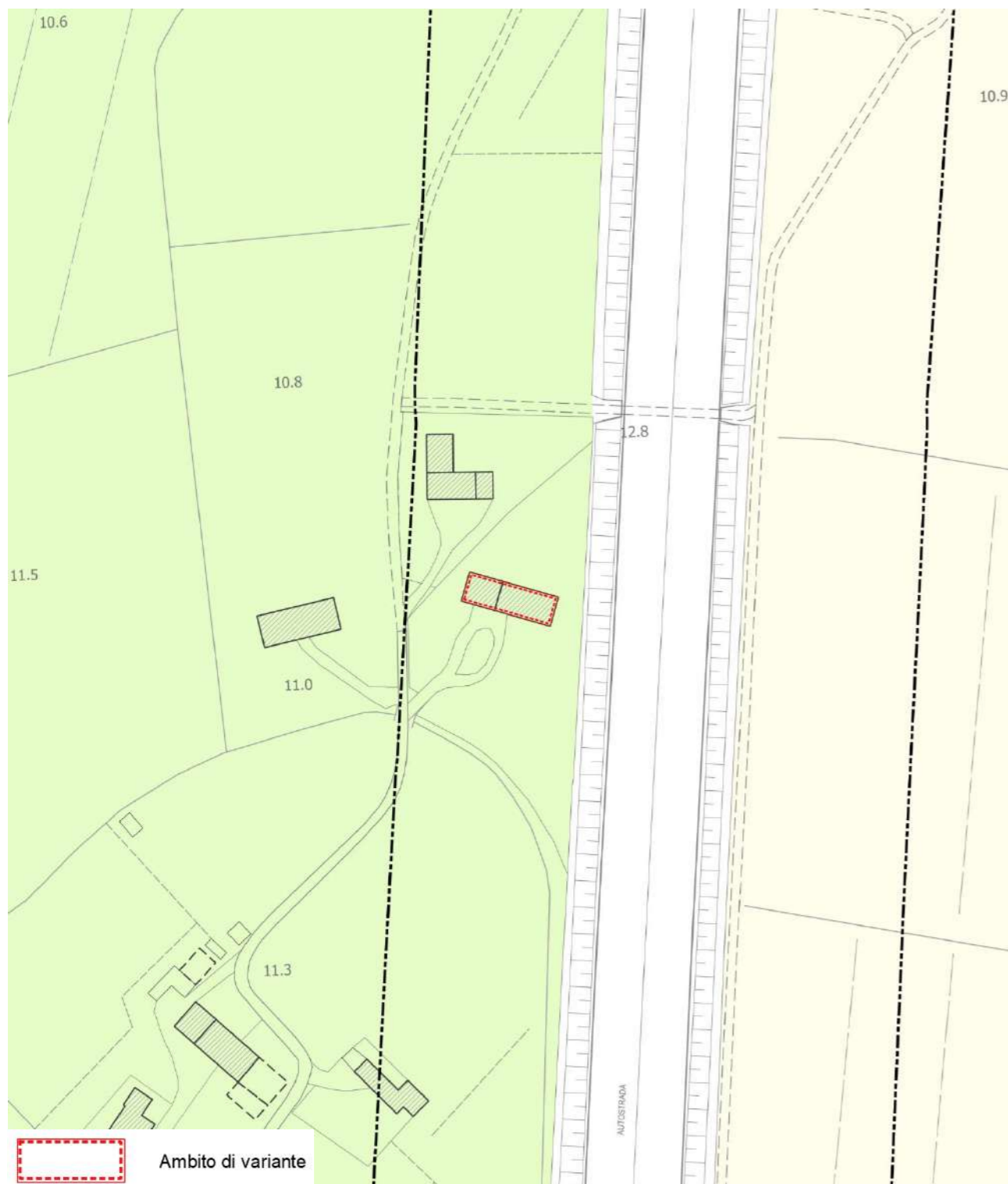
VARIANTE – Scala 1:2.000




Modifica 7

VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000



 Ambito di variante

Modifica 8

VIGENTE – Scala 1:2.000



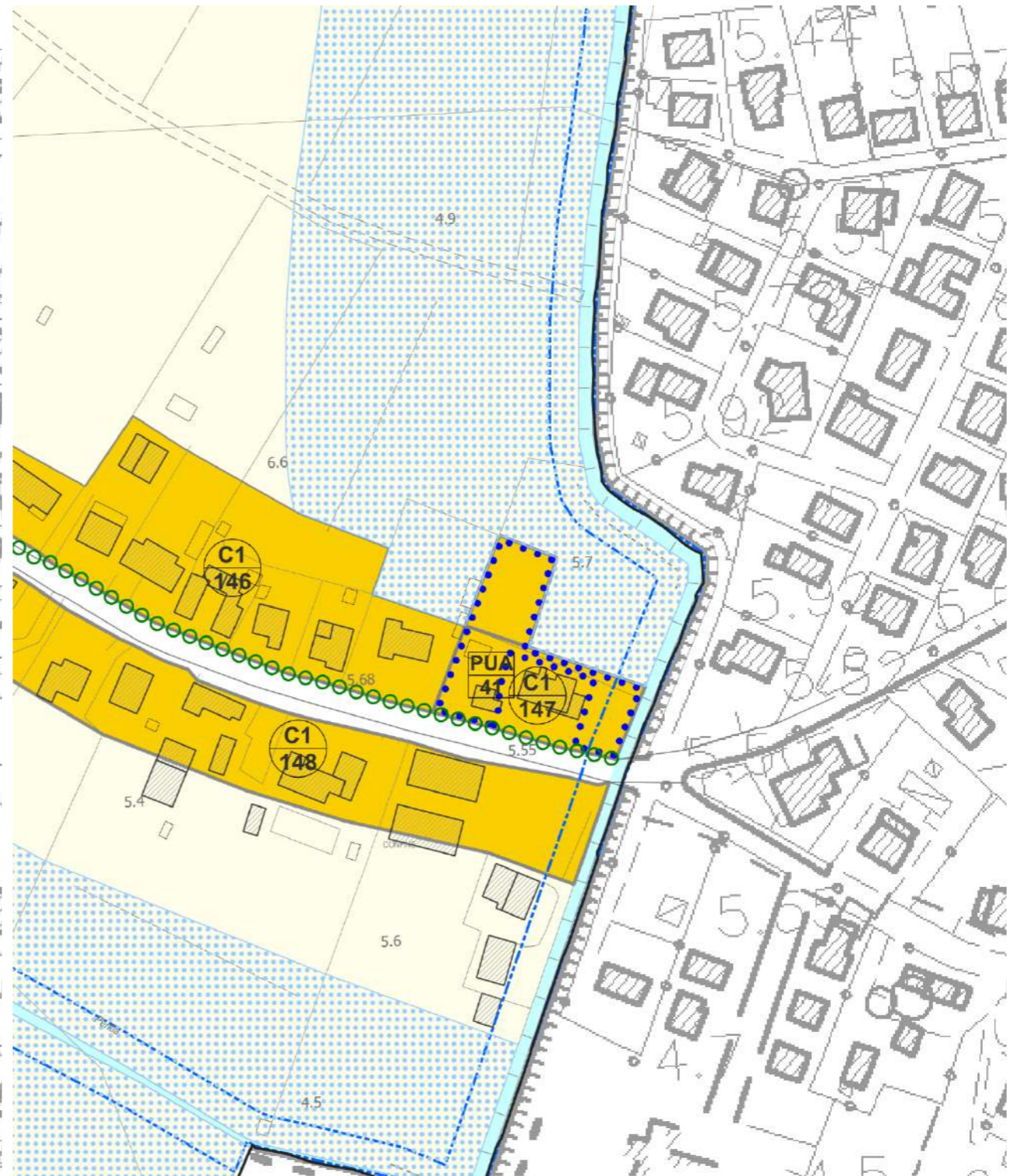
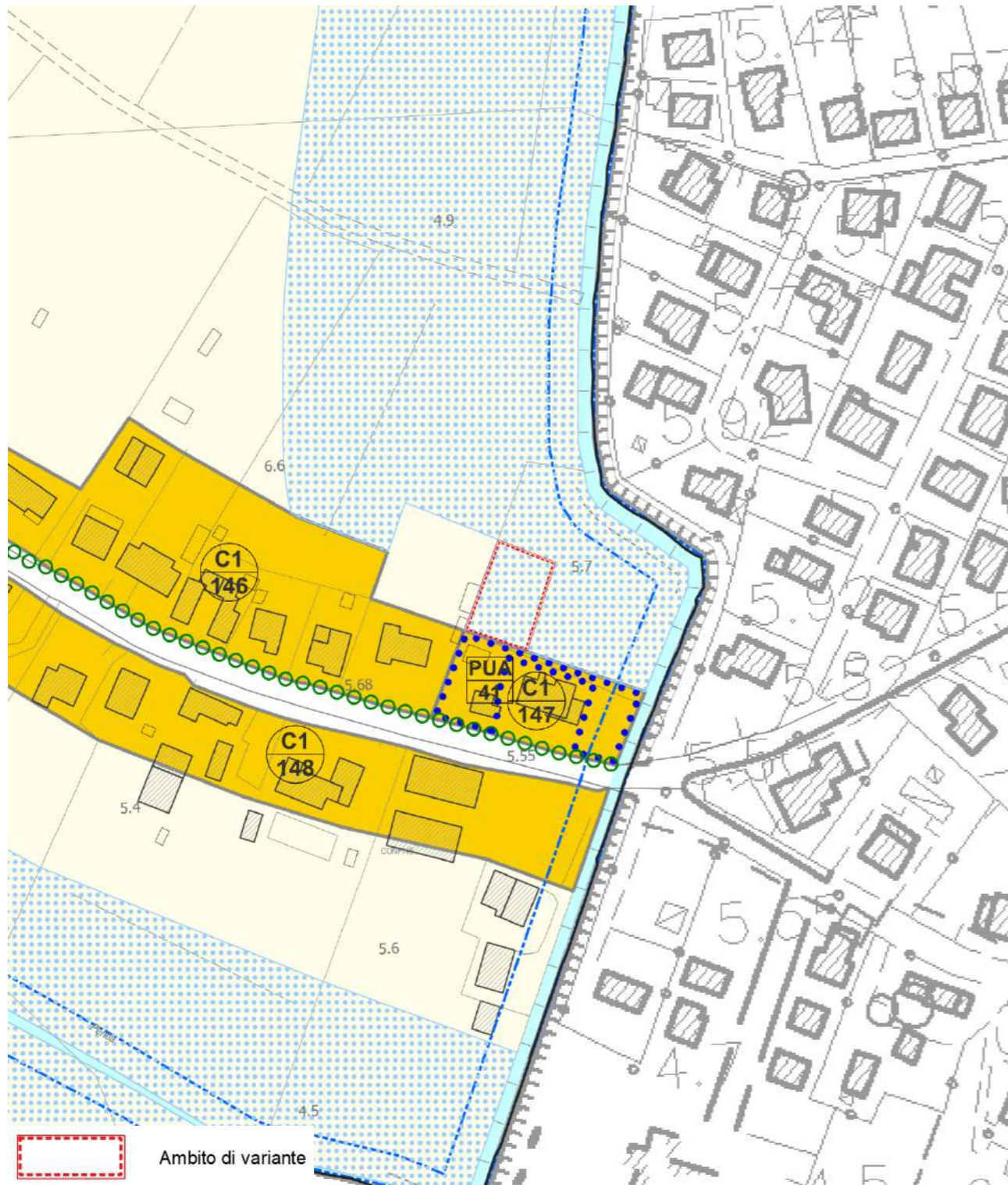
VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica 9

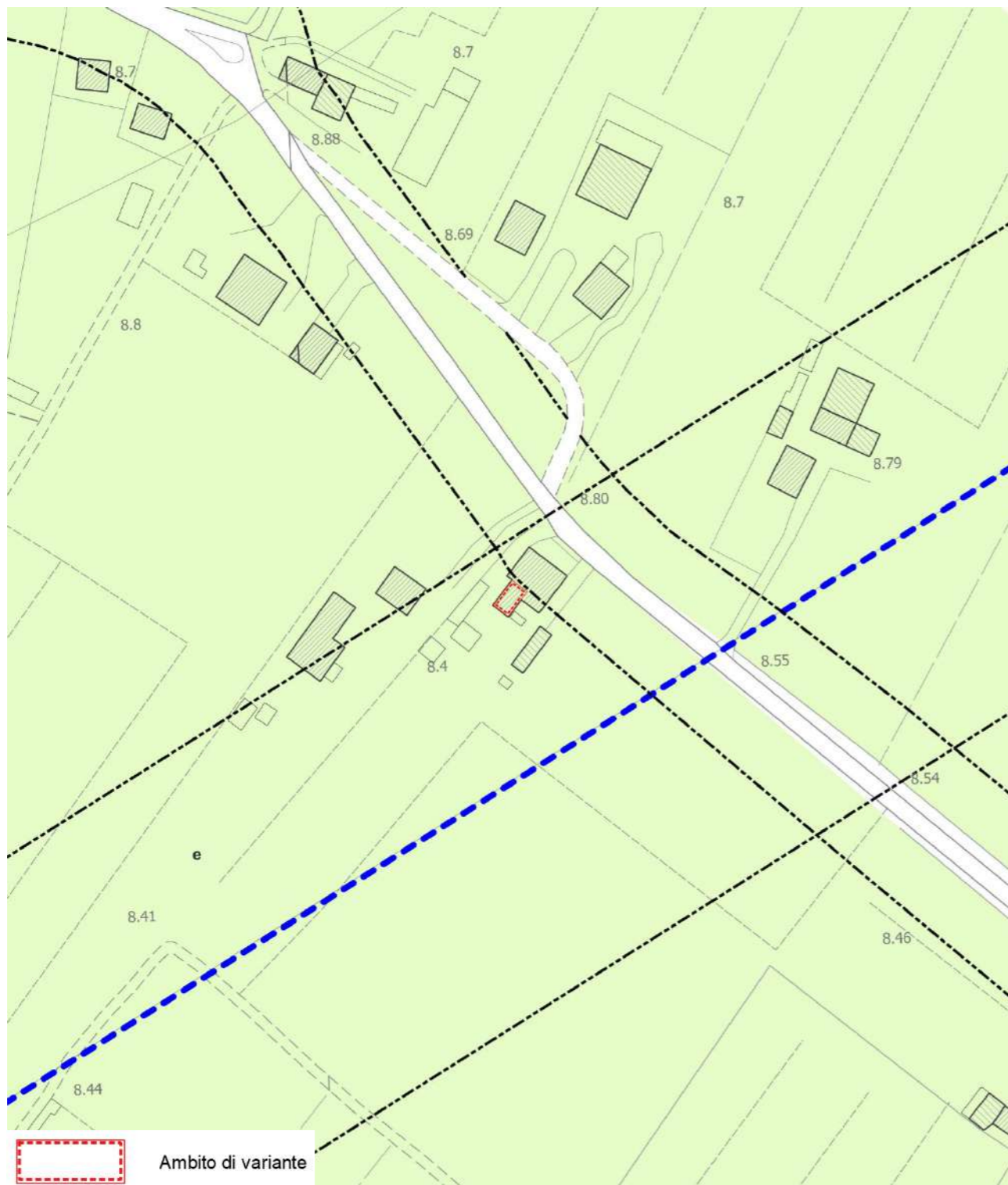
VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000

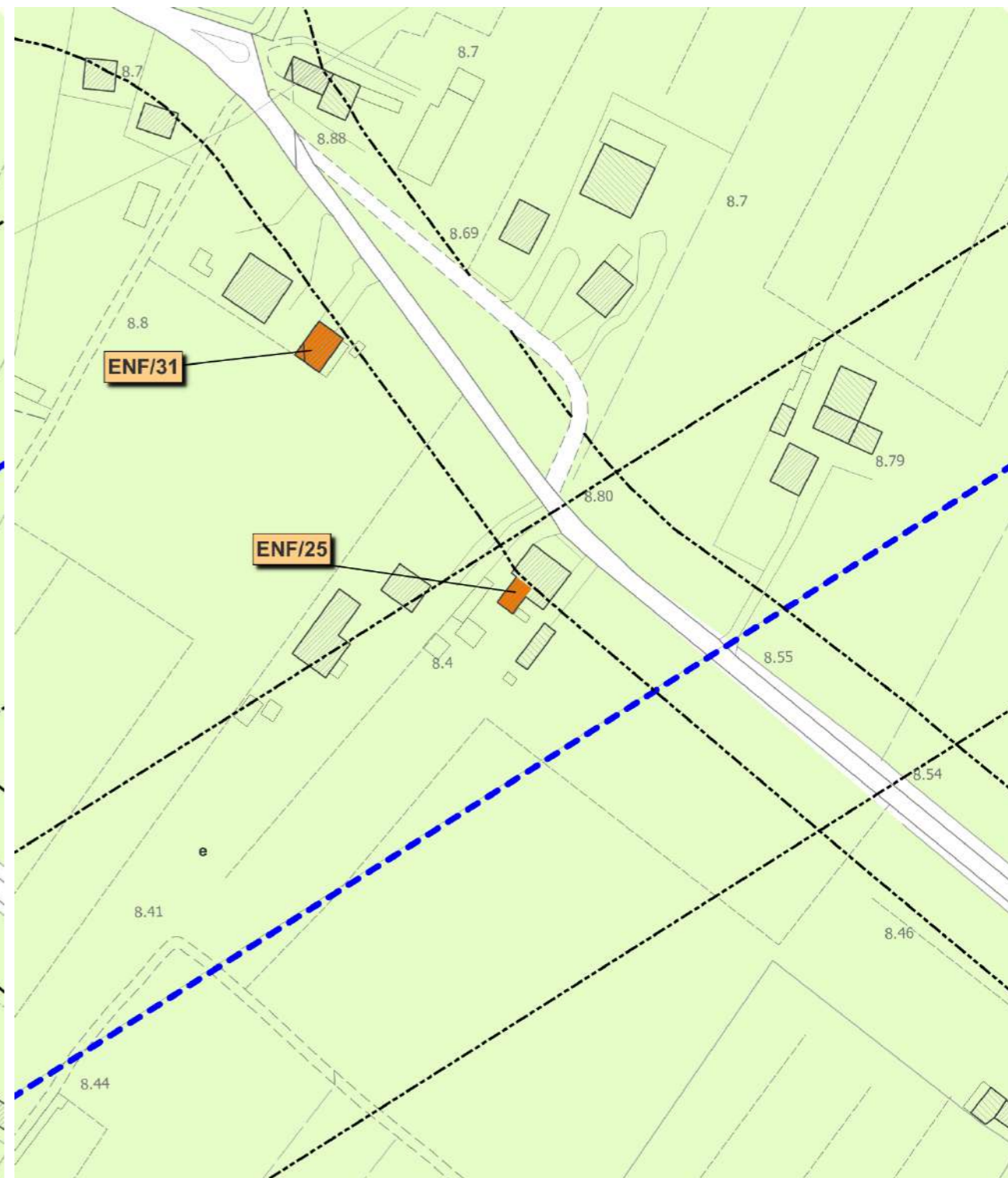


Modifica 10

VIGENTE – Scala 1:2.000



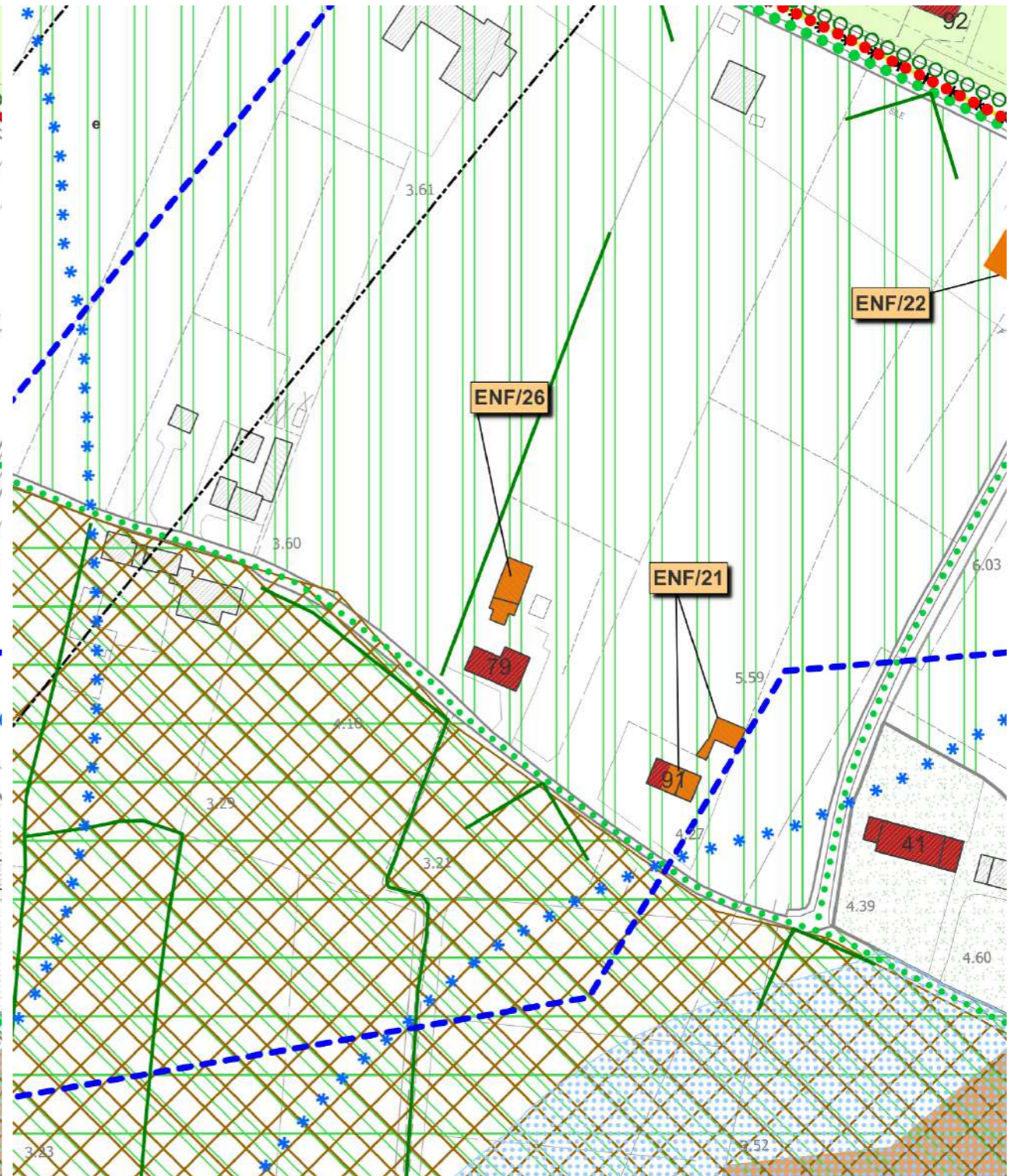
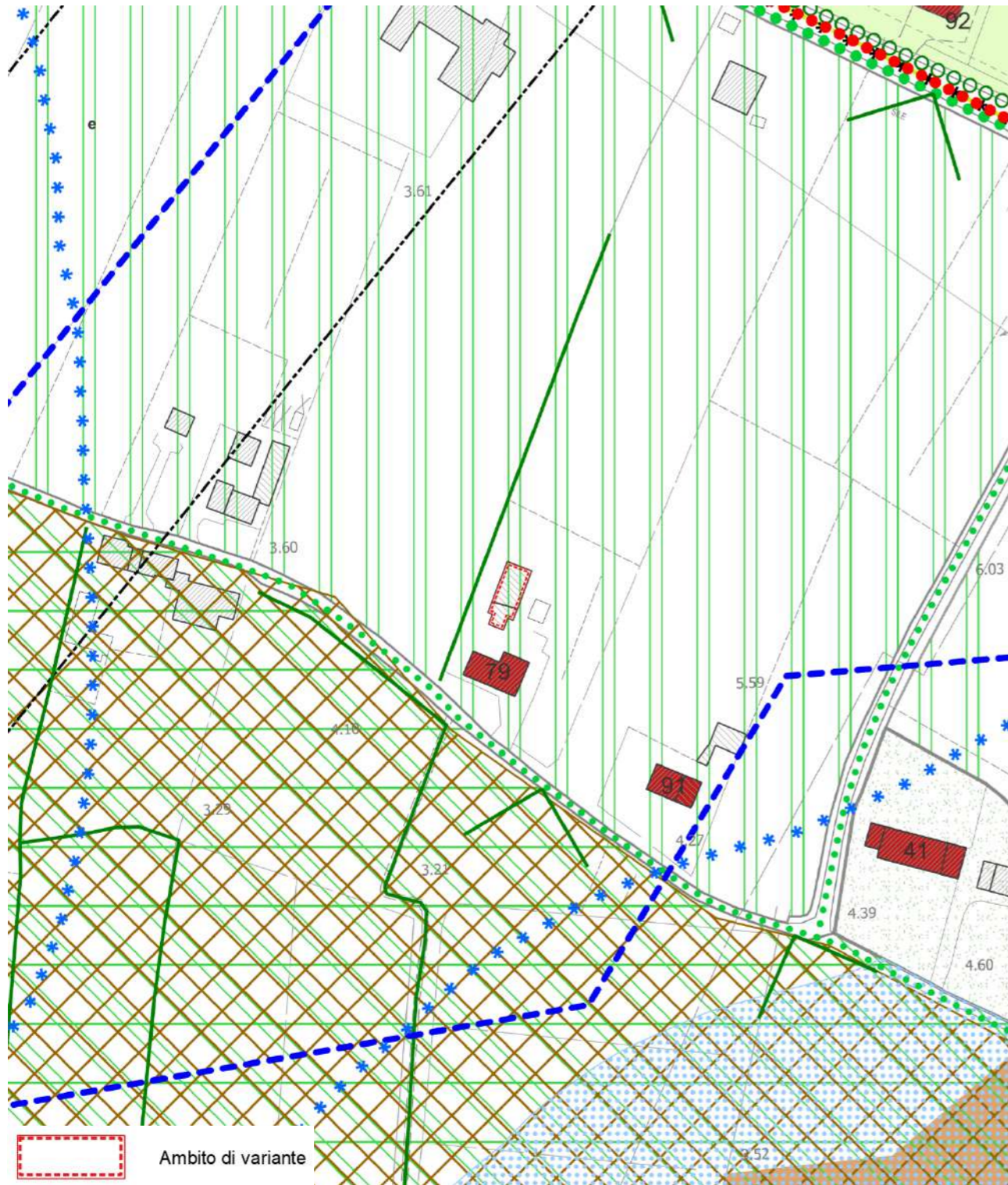
VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica 11

VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000

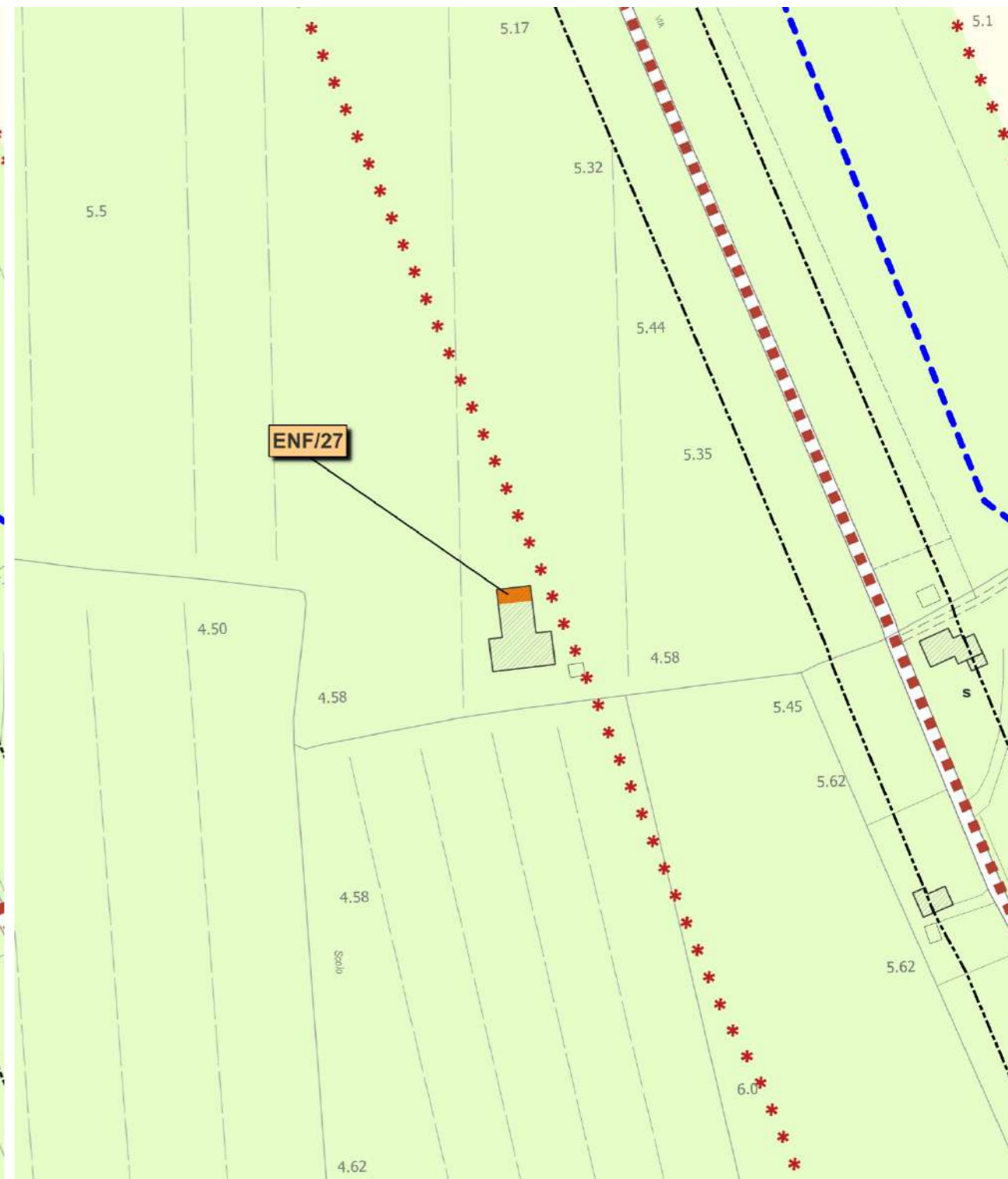


Modifica 12

VIGENTE – Scala 1:2.000

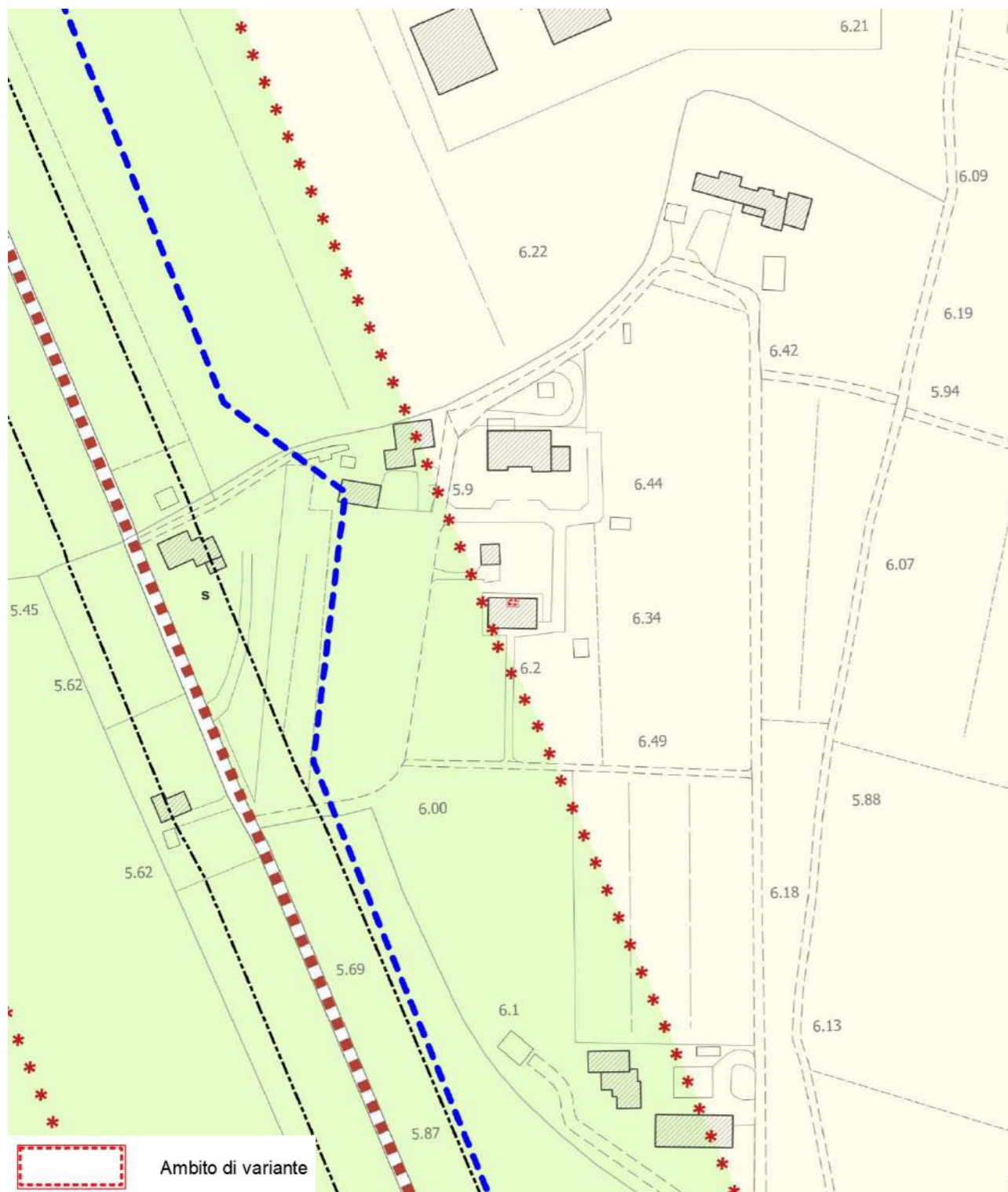


VARIANTE – Scala 1:2.000

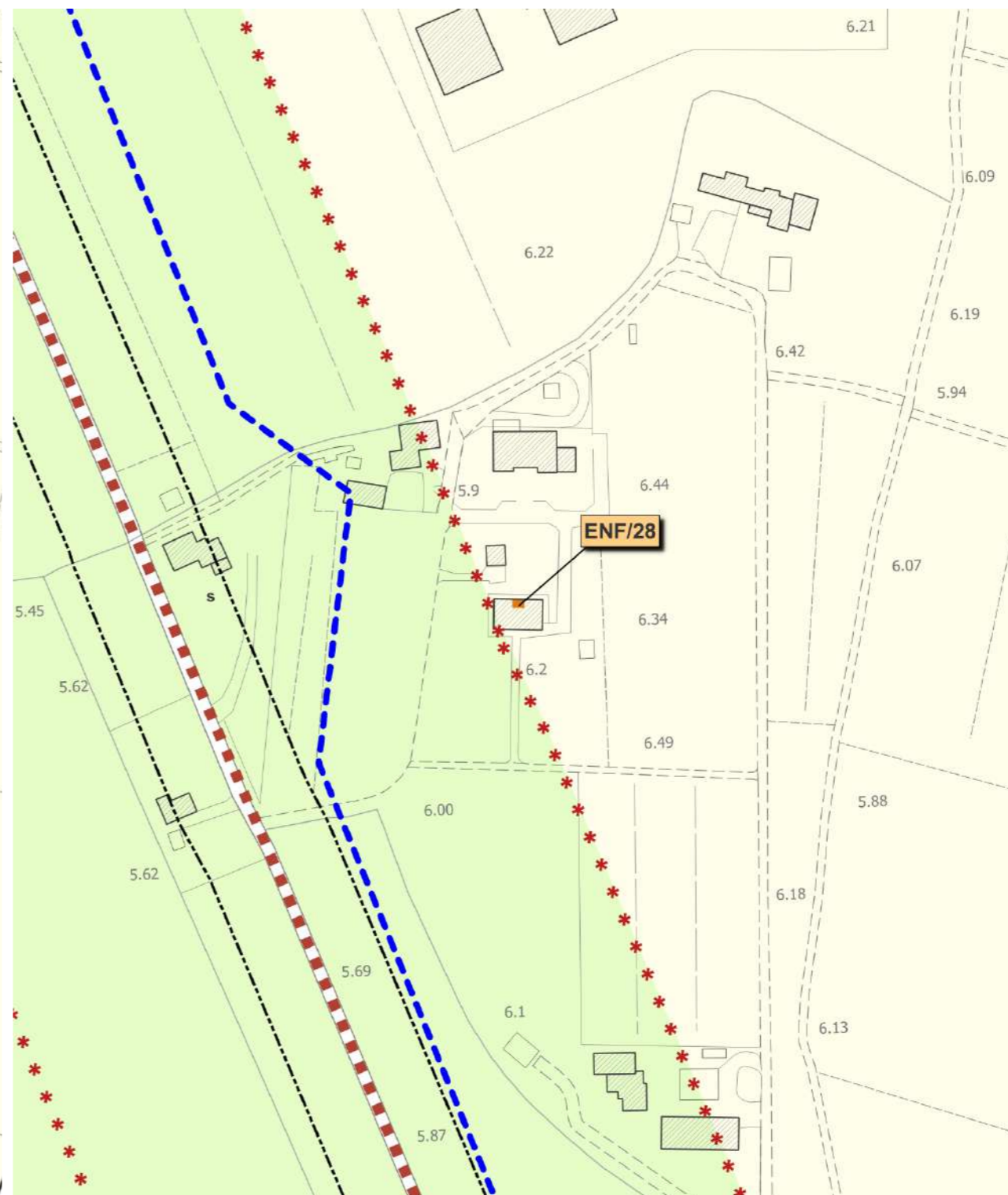


Modifica 13

VIGENTE – Scala 1:2.000



VARIANTE – Scala 1:2.000

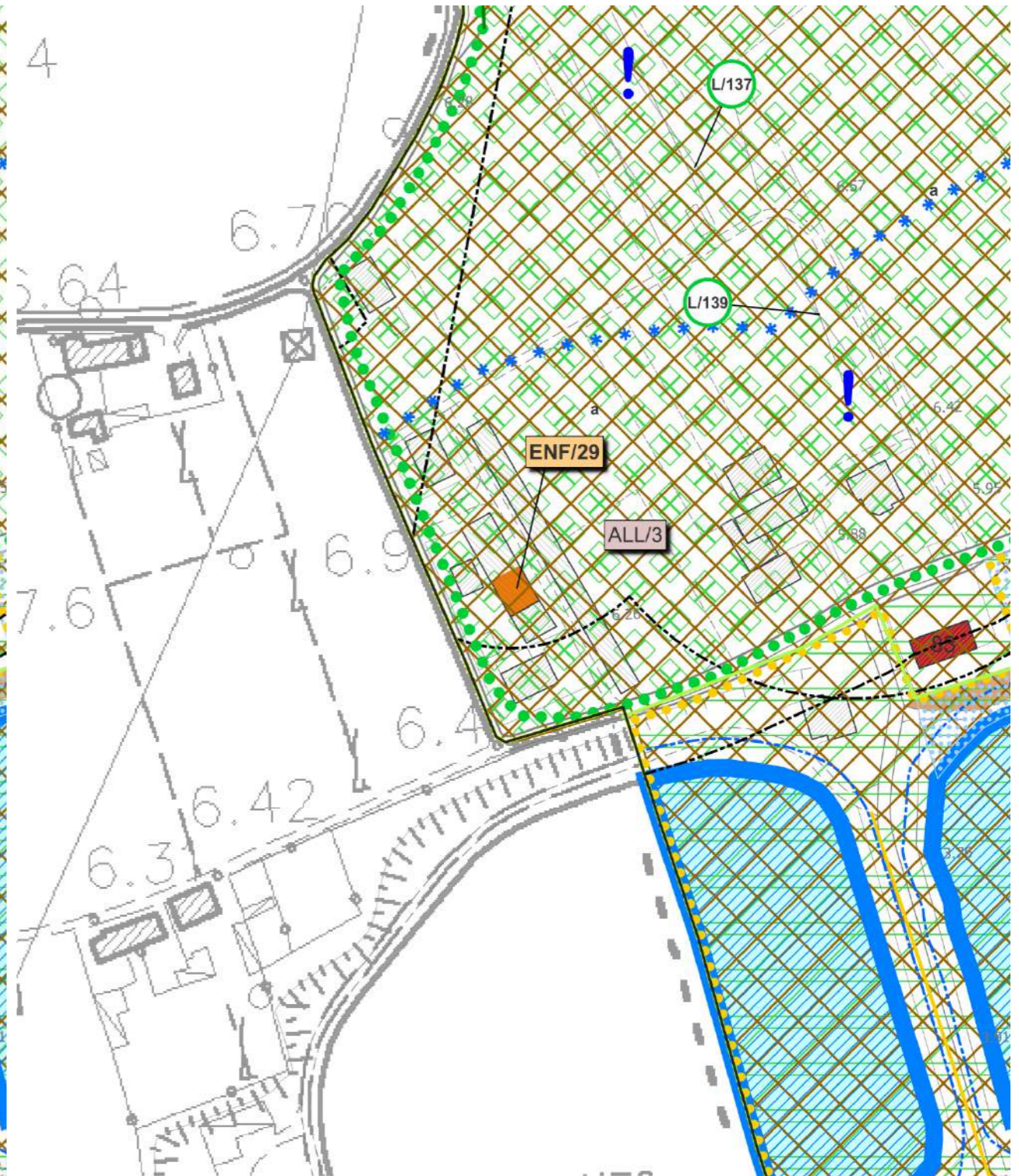


Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 14

VIGENTE – Scala 1:2.000

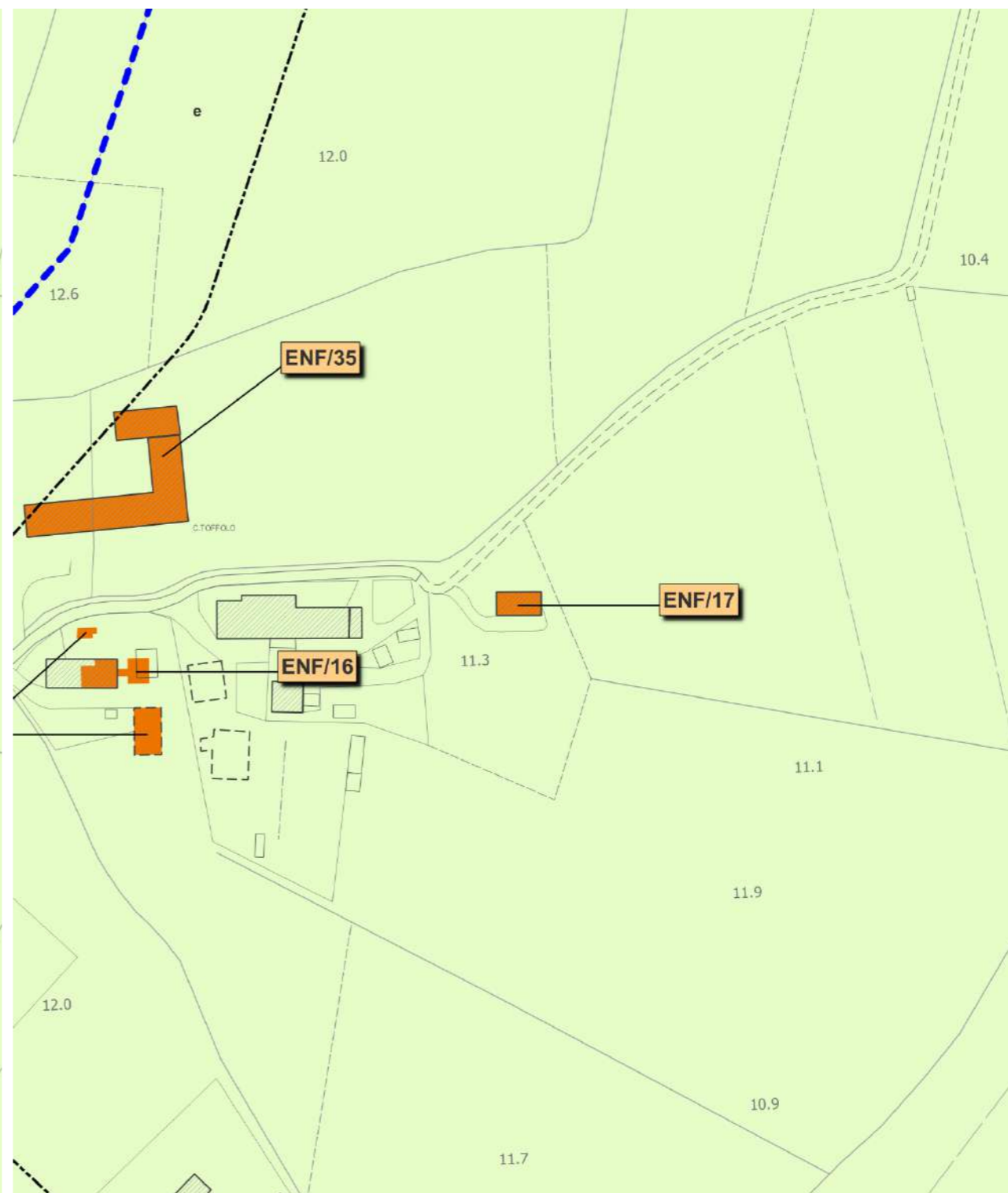
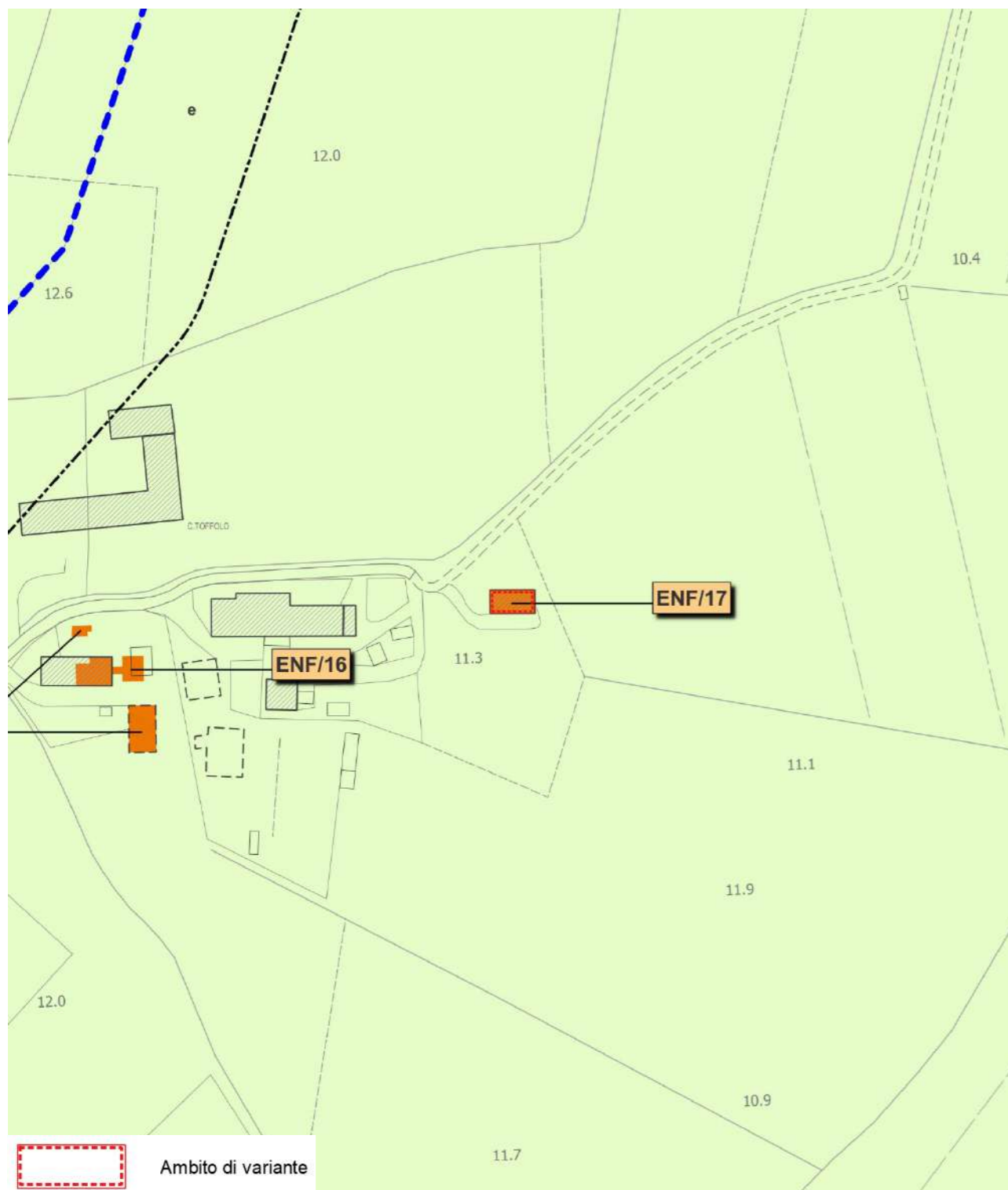
VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica 15

VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000

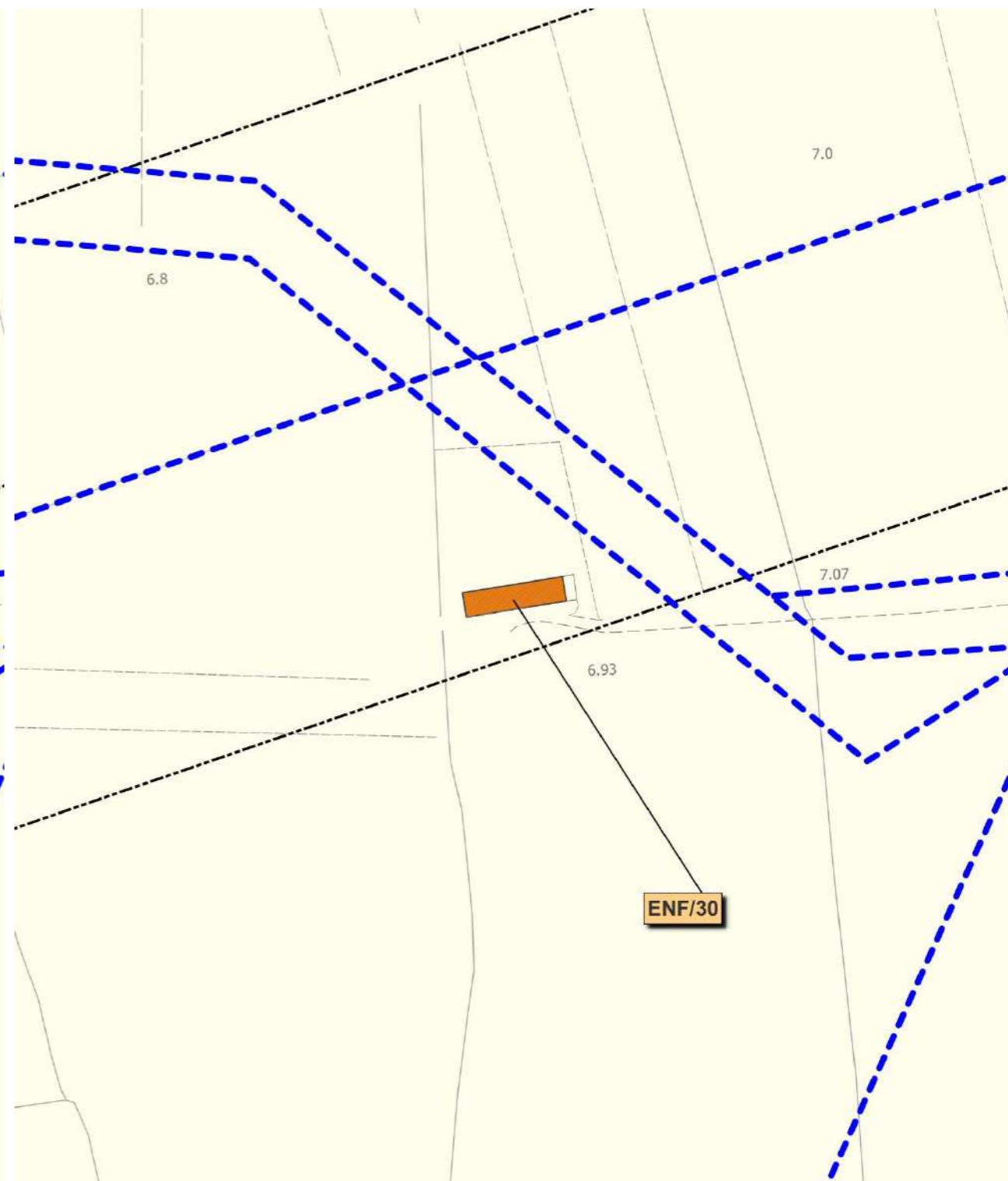
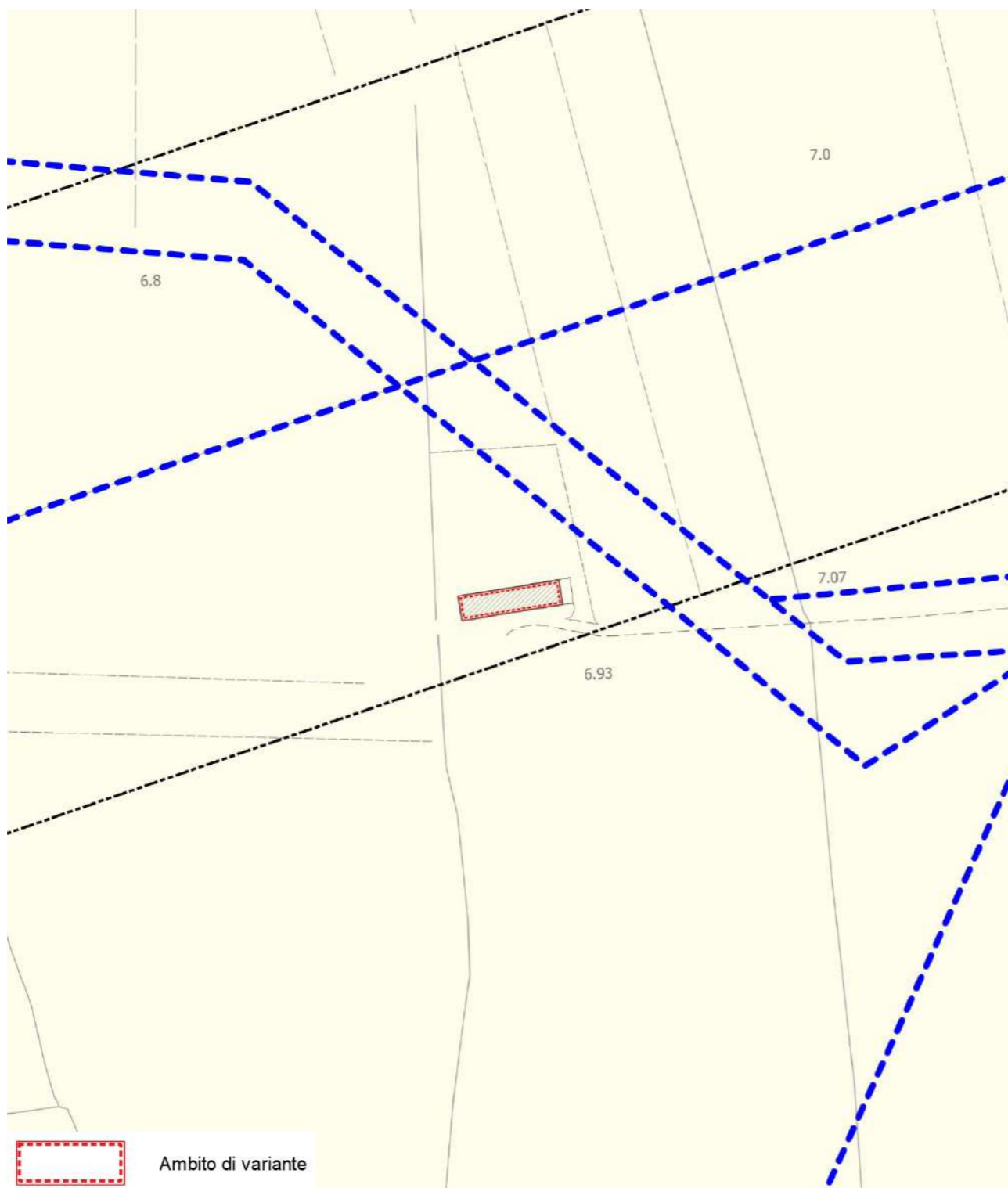


Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 16

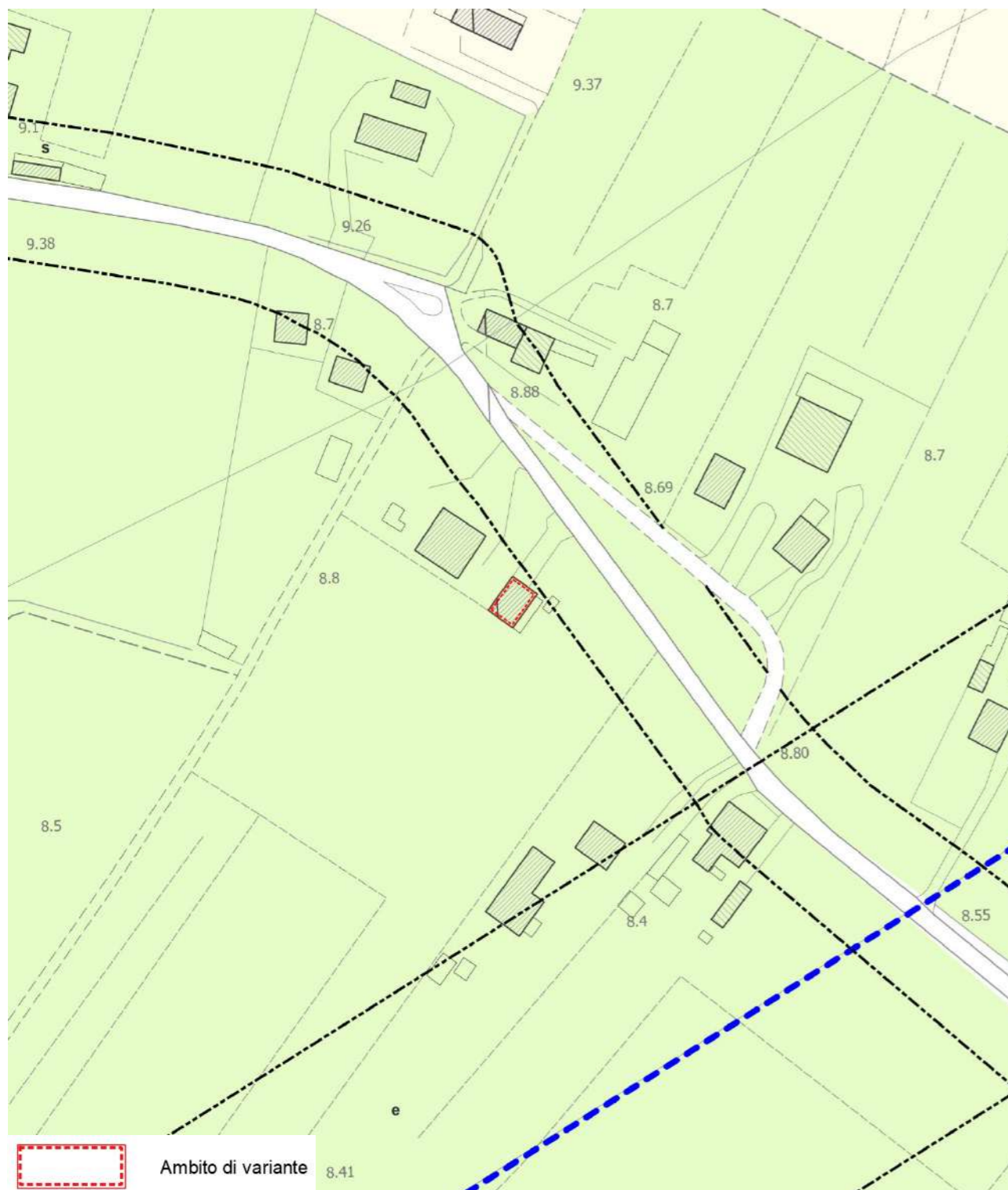
VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000

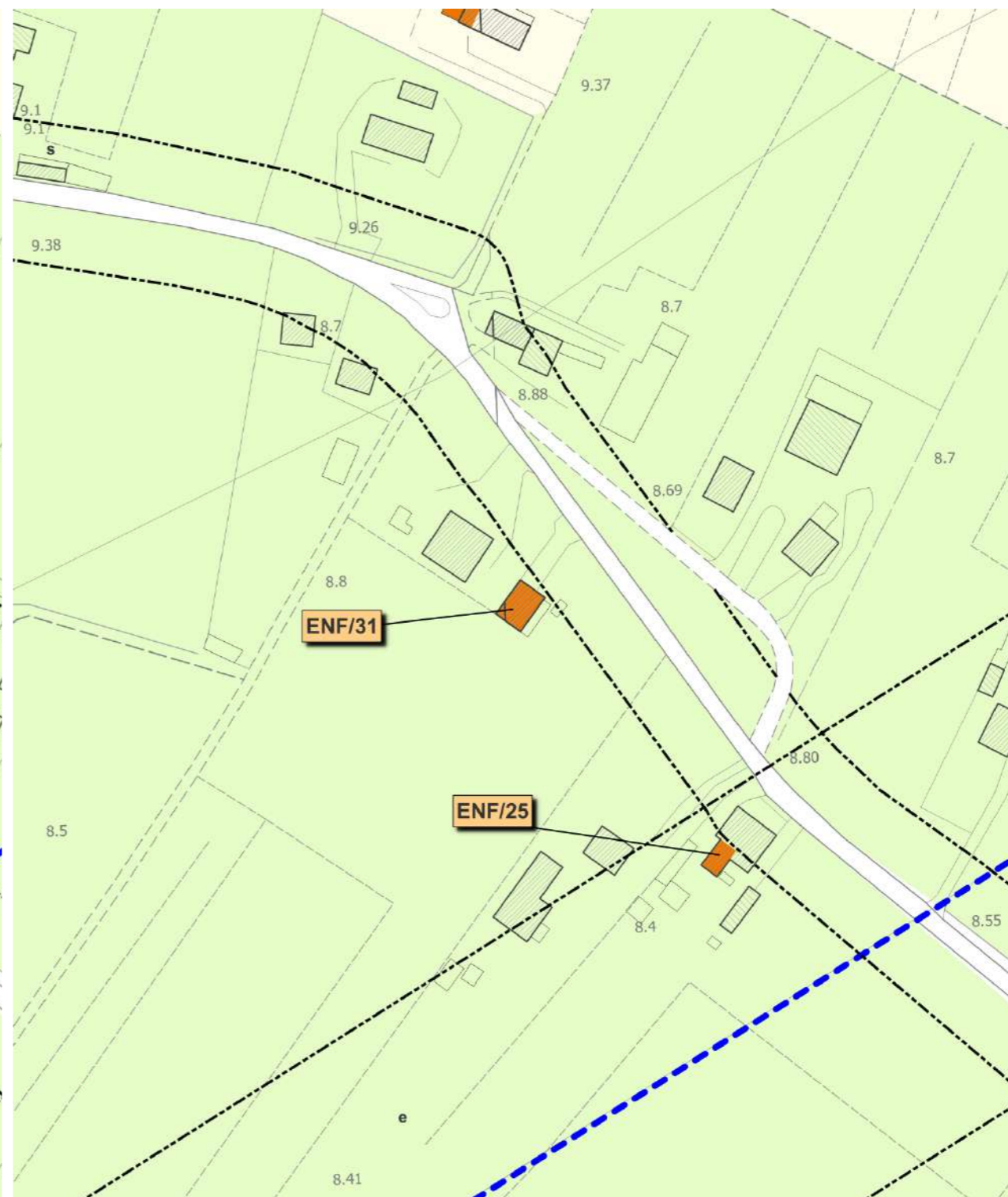


Modifica 19

VIGENTE – Scala 1:2.000



VARIANTE – Scala 1:2.000



Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 20

VIGENTE – Scala 1:2.000

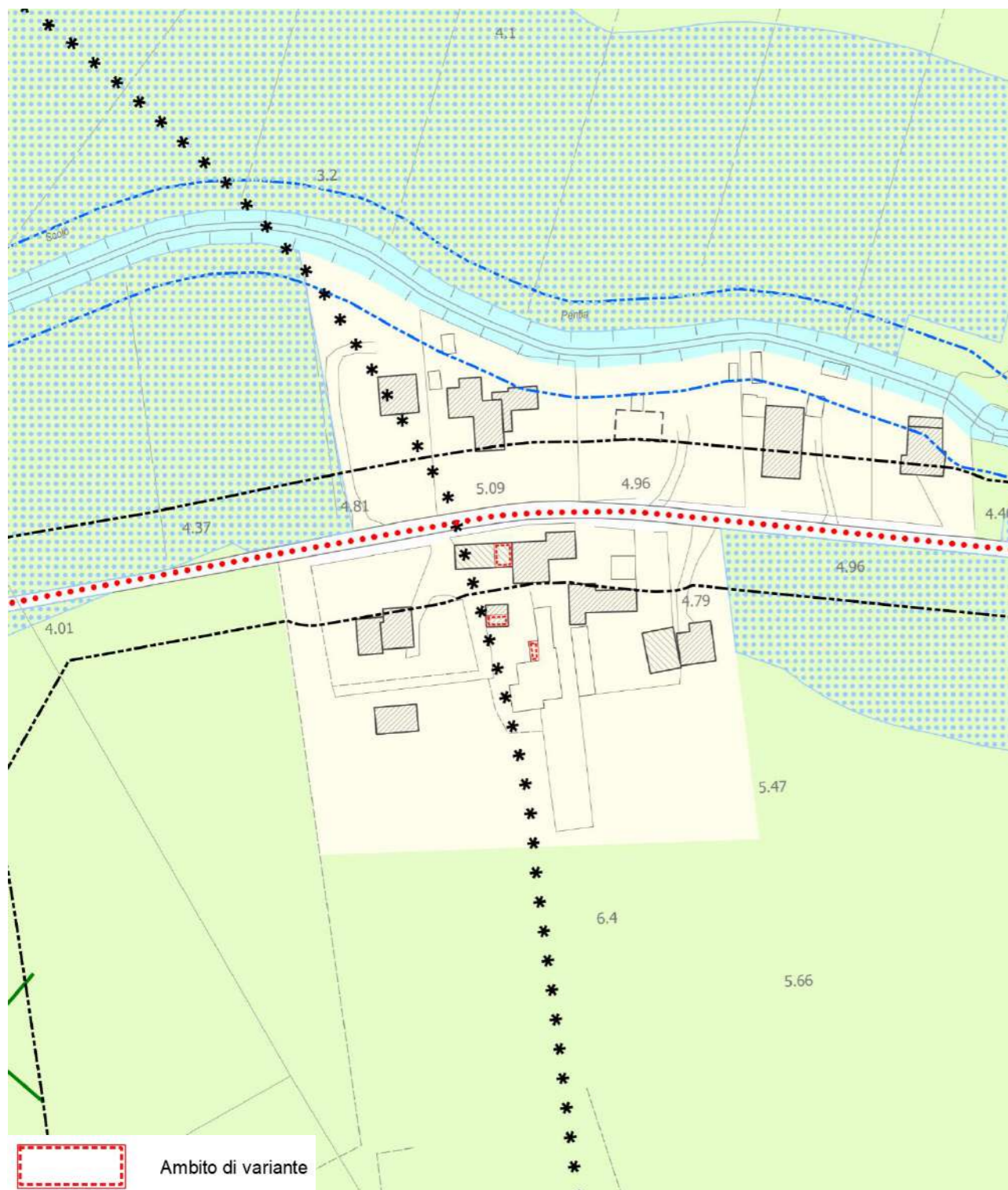


VARIANTE – Scala 1:2.000

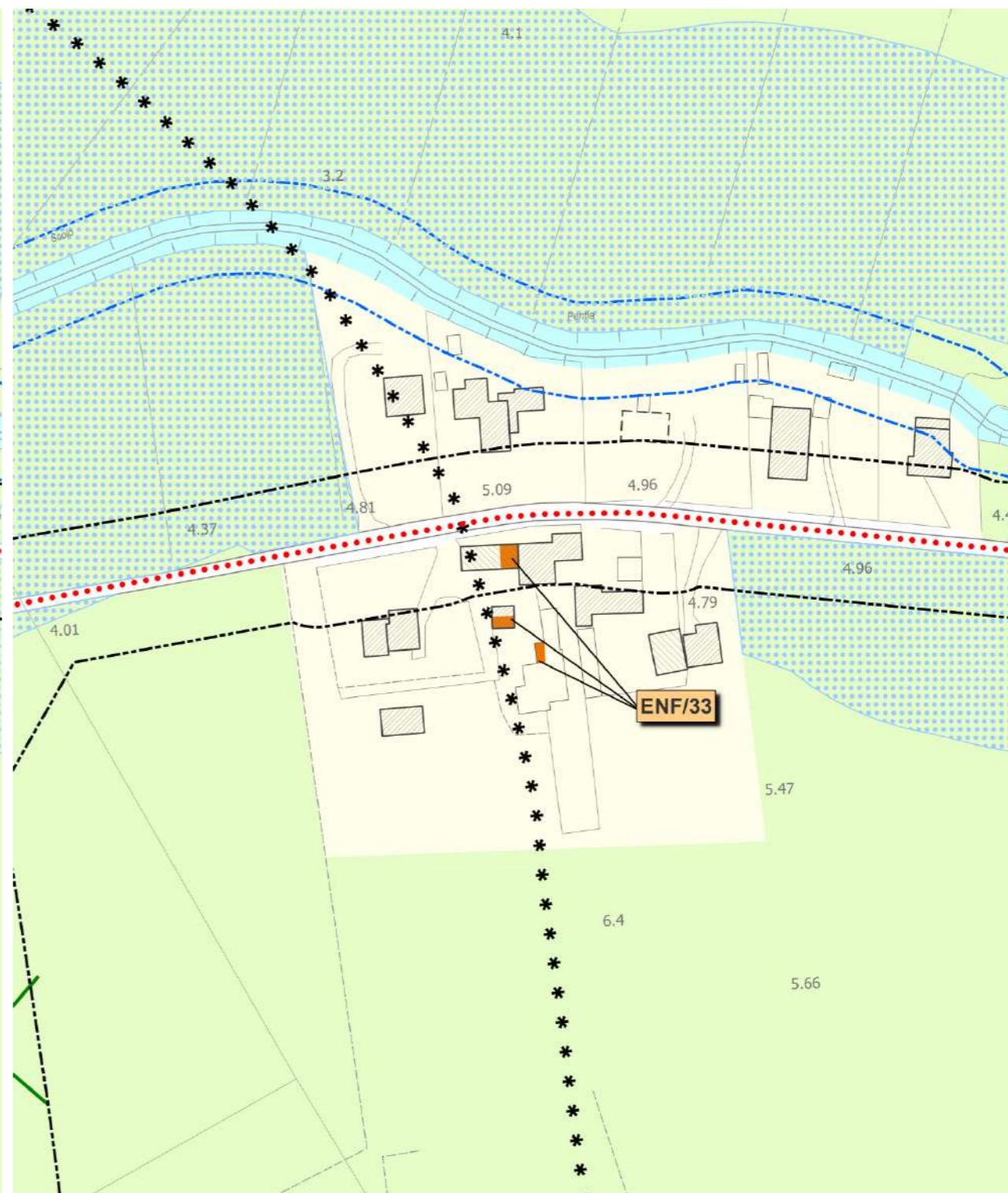


Modifica 21

VIGENTE – Scala 1:2.000



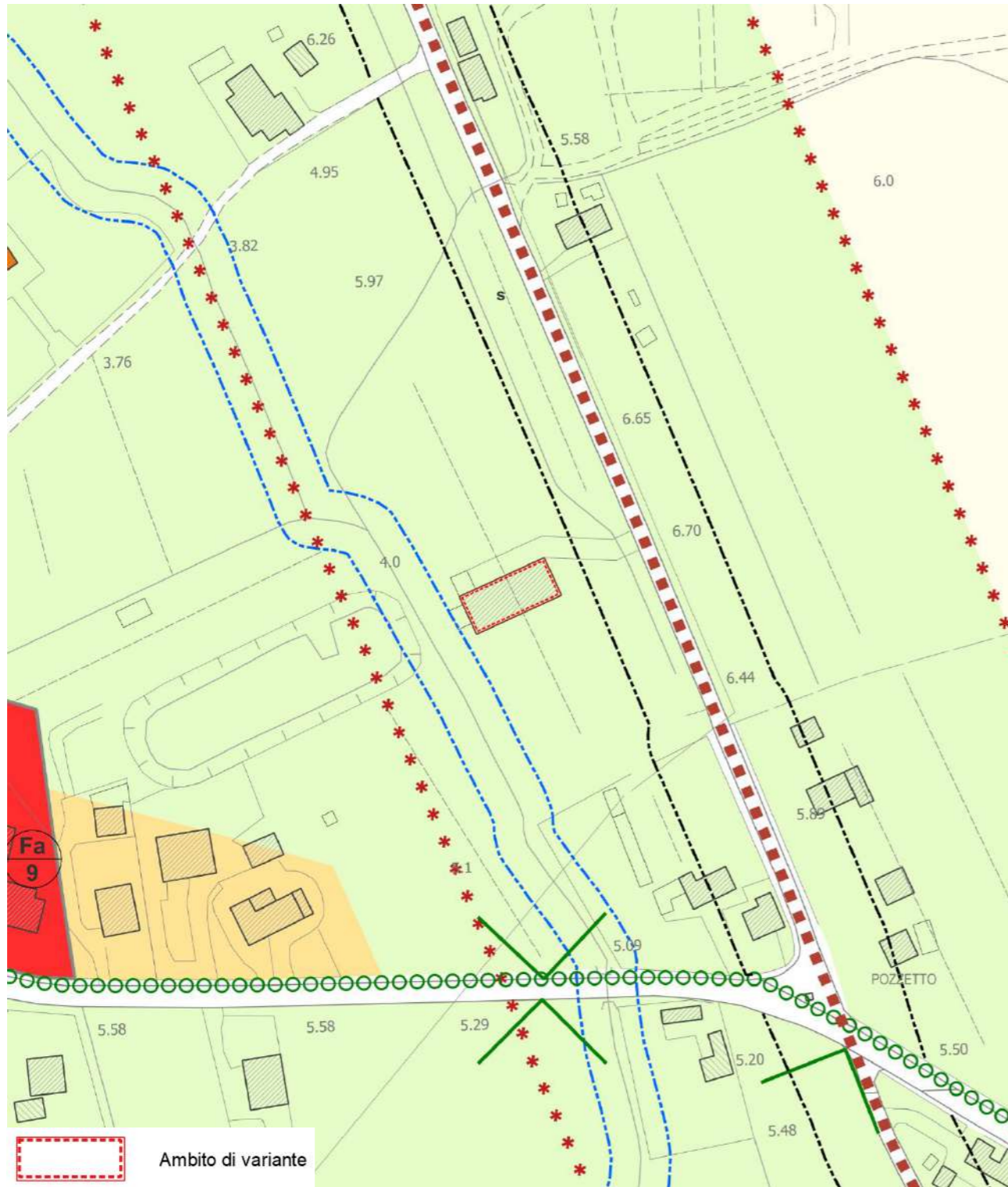
VARIANTE – Scala 1:2.000



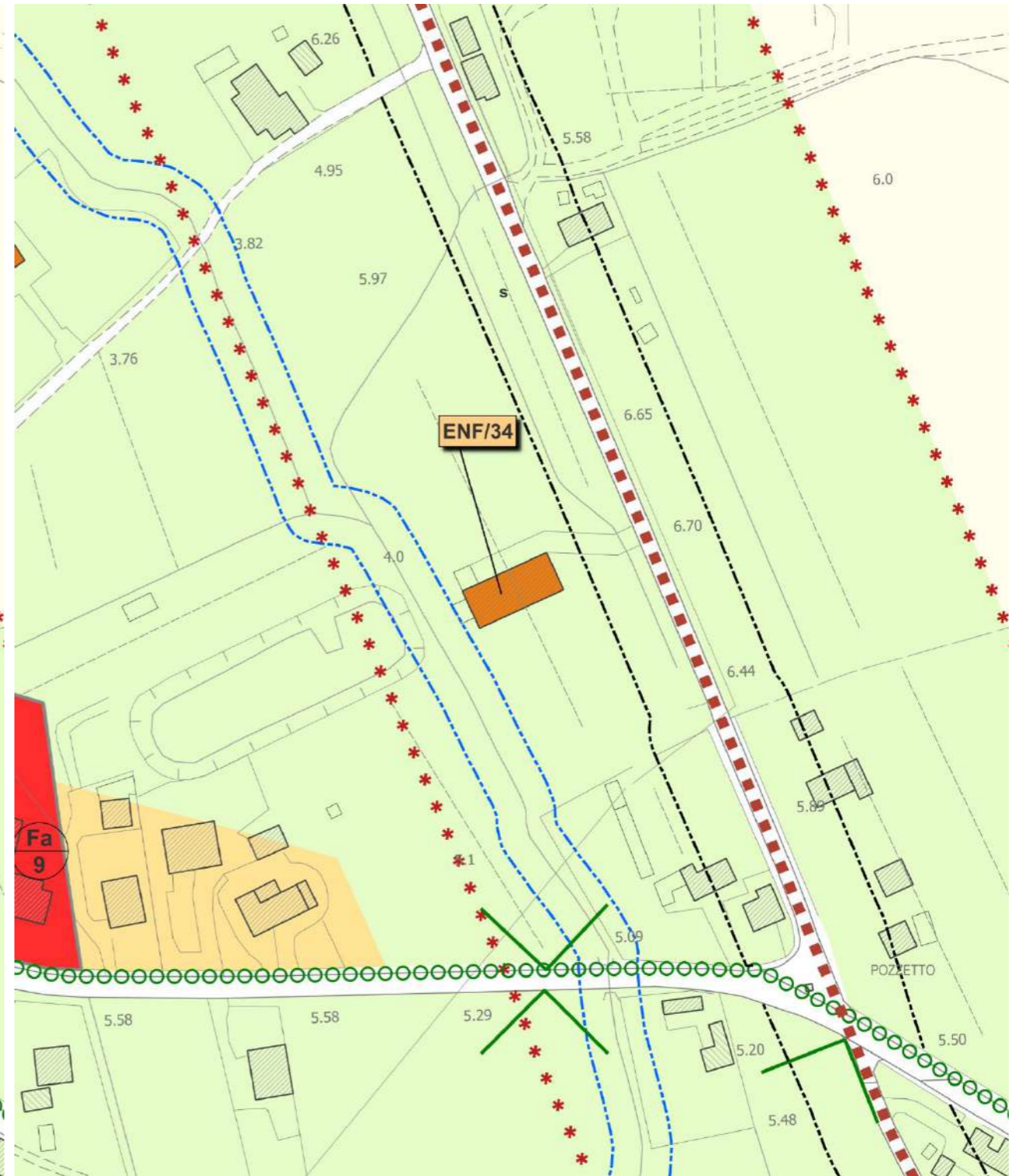
Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Modifica 23

VIGENTE – Scala 1:2.000



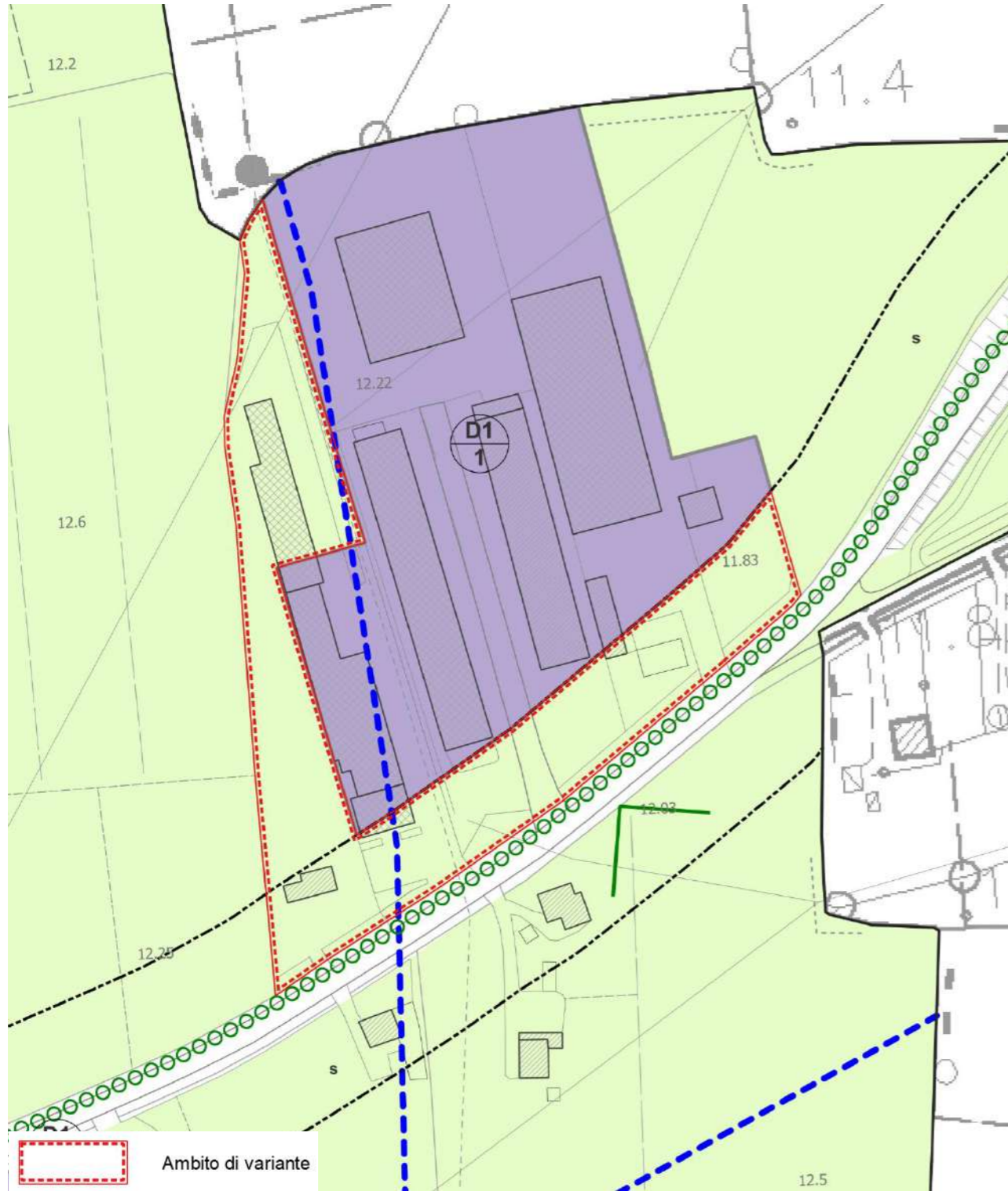
VARIANTE – Scala 1:2.000



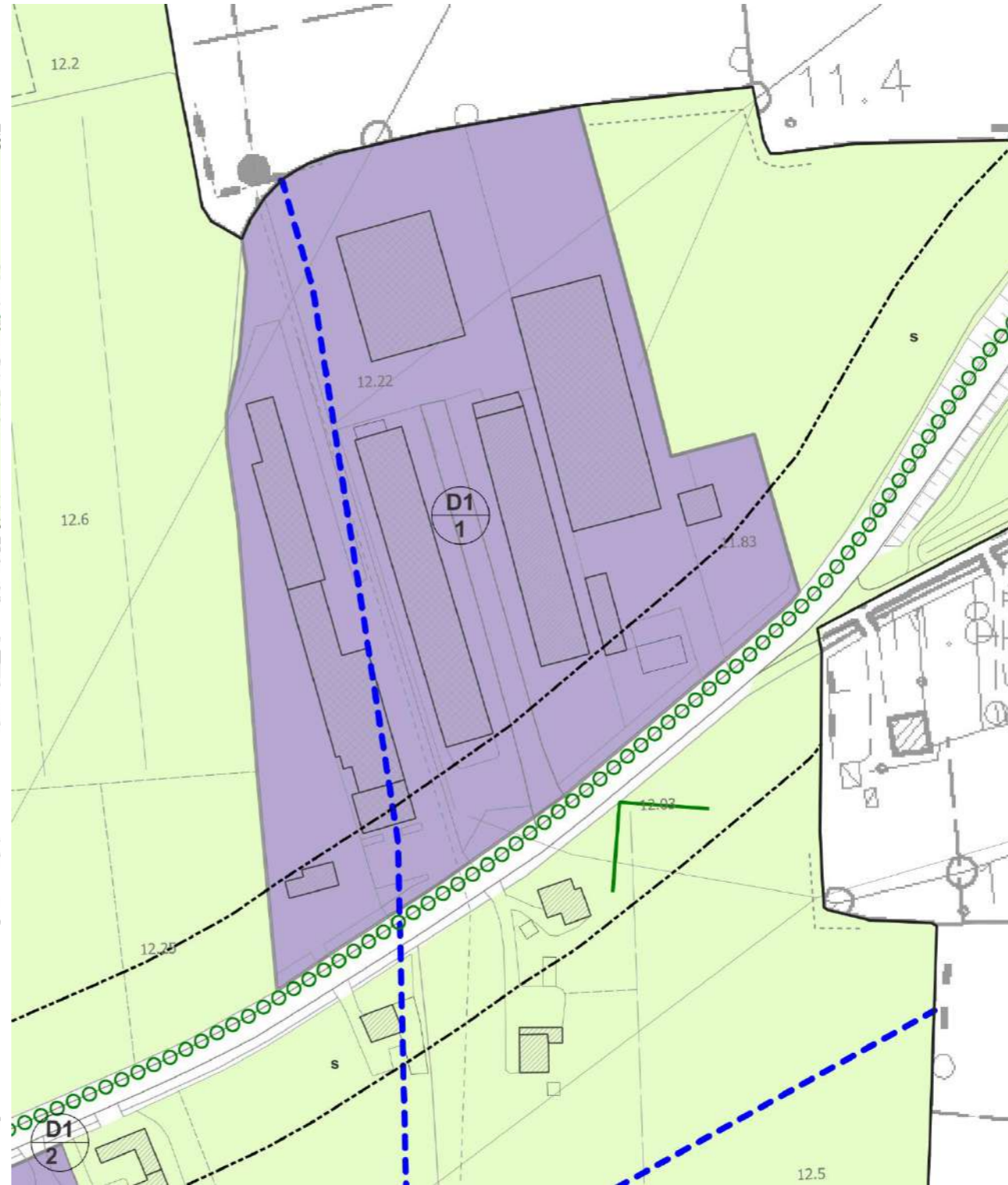
MODIFICHE CARTOGRAFICHE A SEGUITO RICHIESTE D'UFFICIO

Modifica d'ufficio 8

VIGENTE – Scala 1:2.000

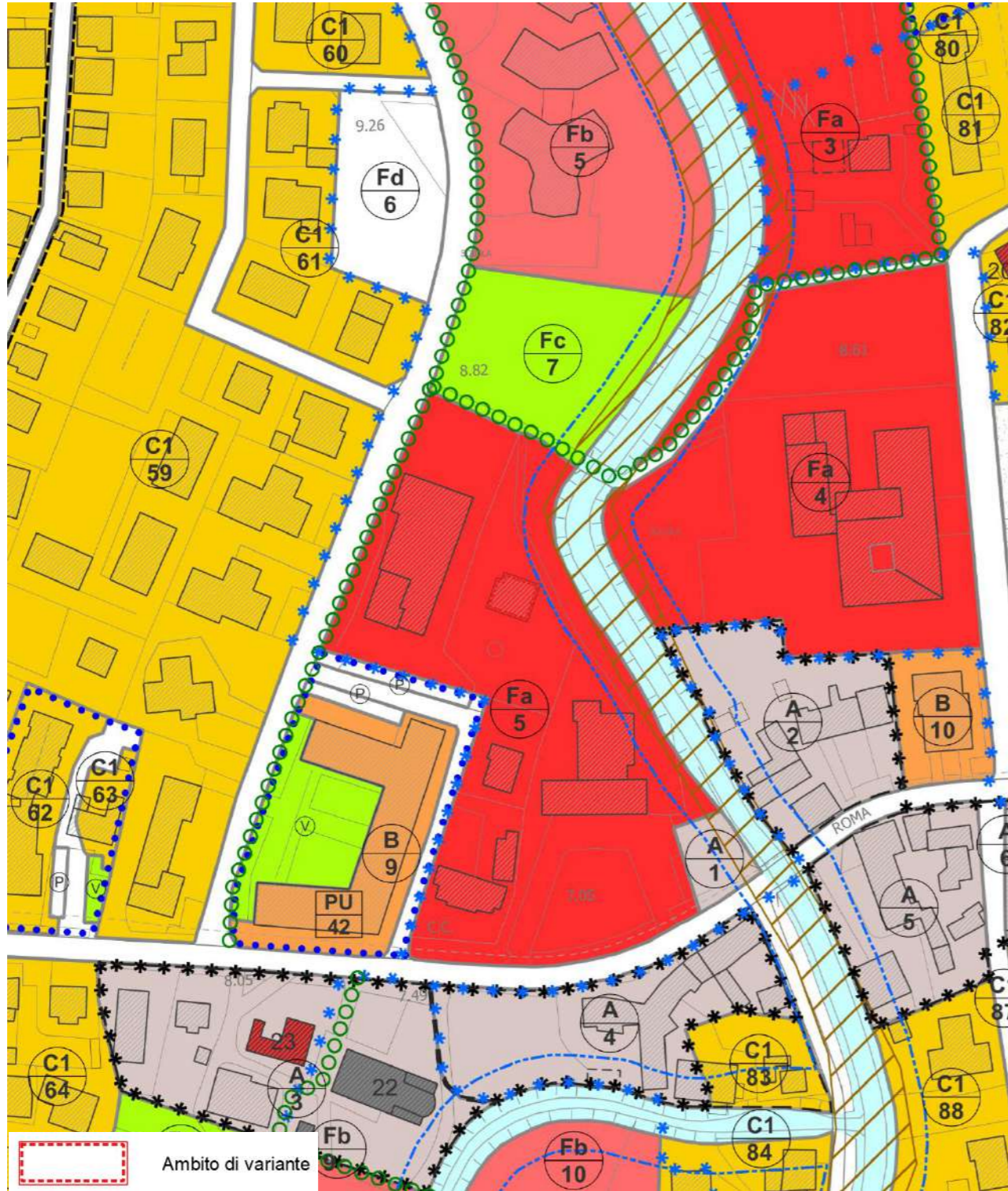


VARIANTE – Scala 1:2.000

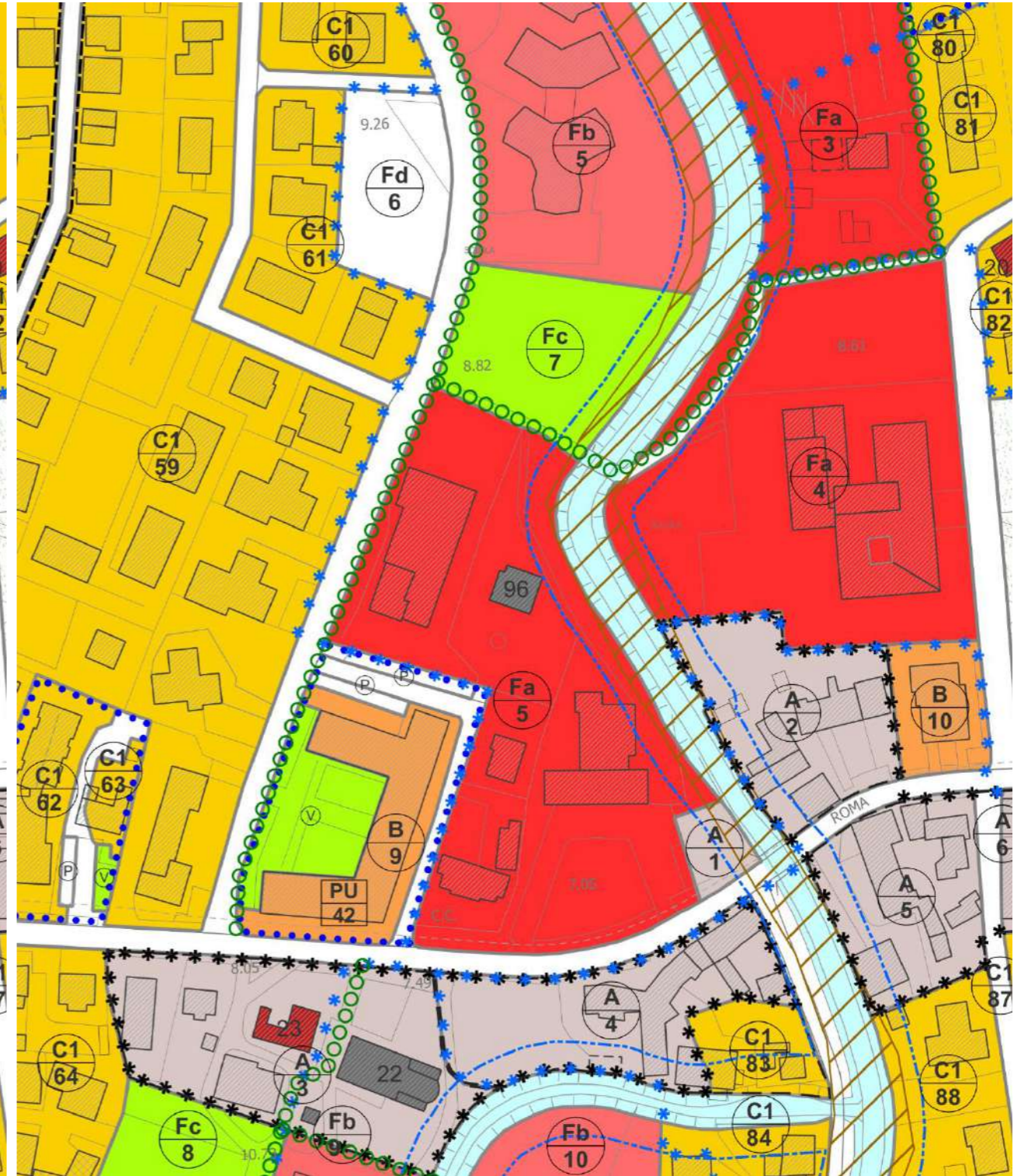


Modifica d'ufficio 11

VIGENTE - Scala 1:2.000



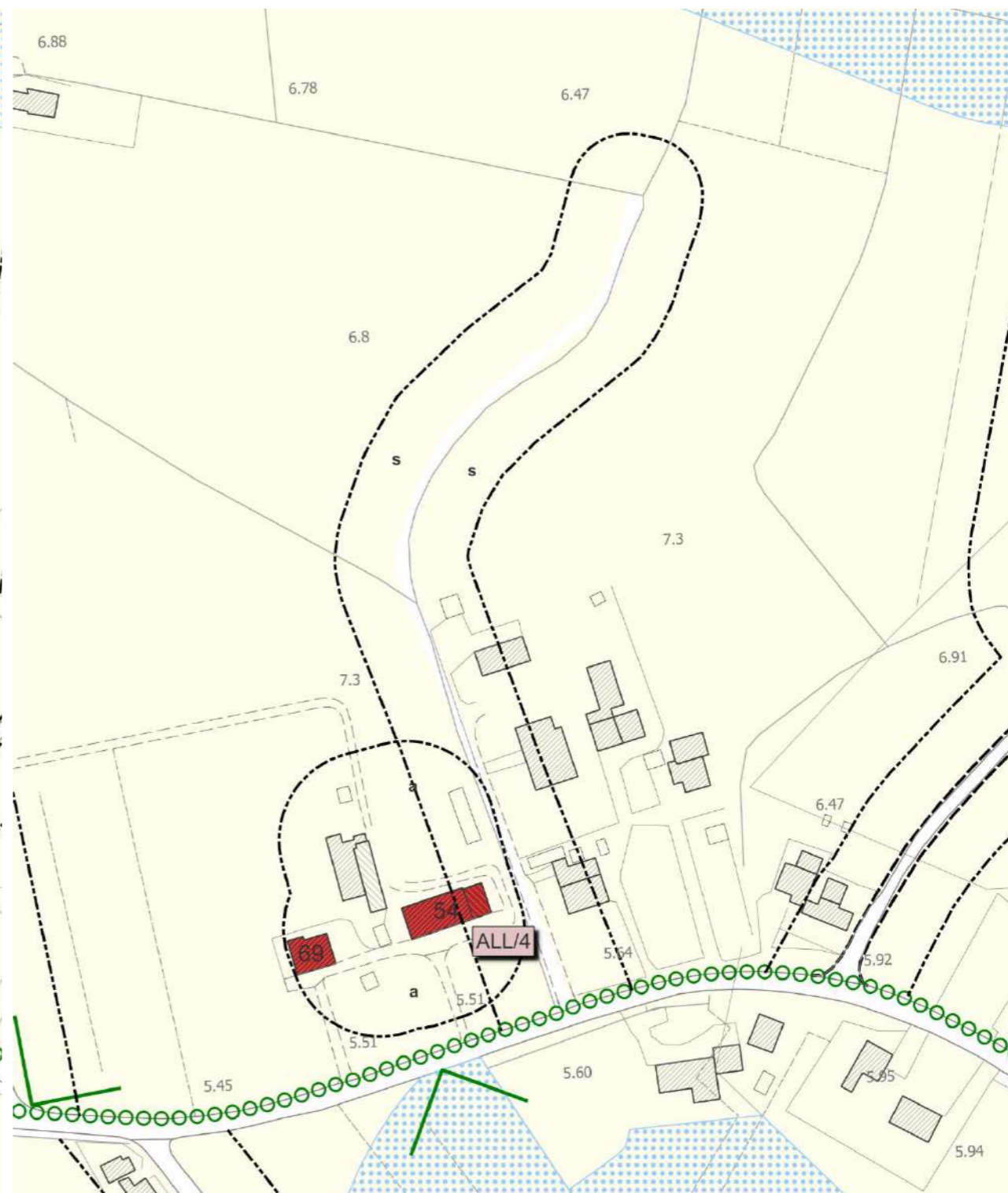
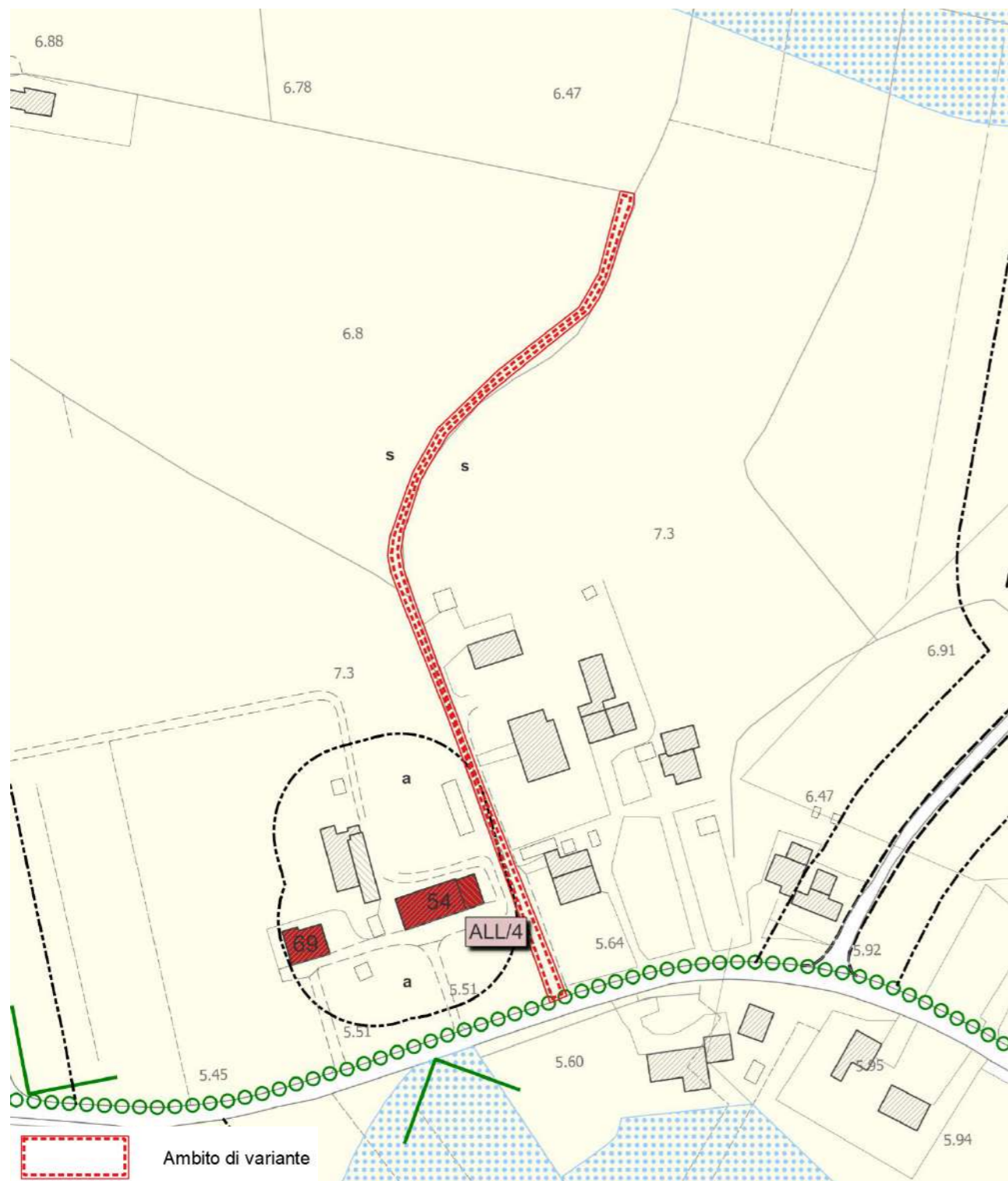
VARIANTE - Scala 1:2.000



Modifica d'ufficio 12

VIGENTE – Scala 1:2.000

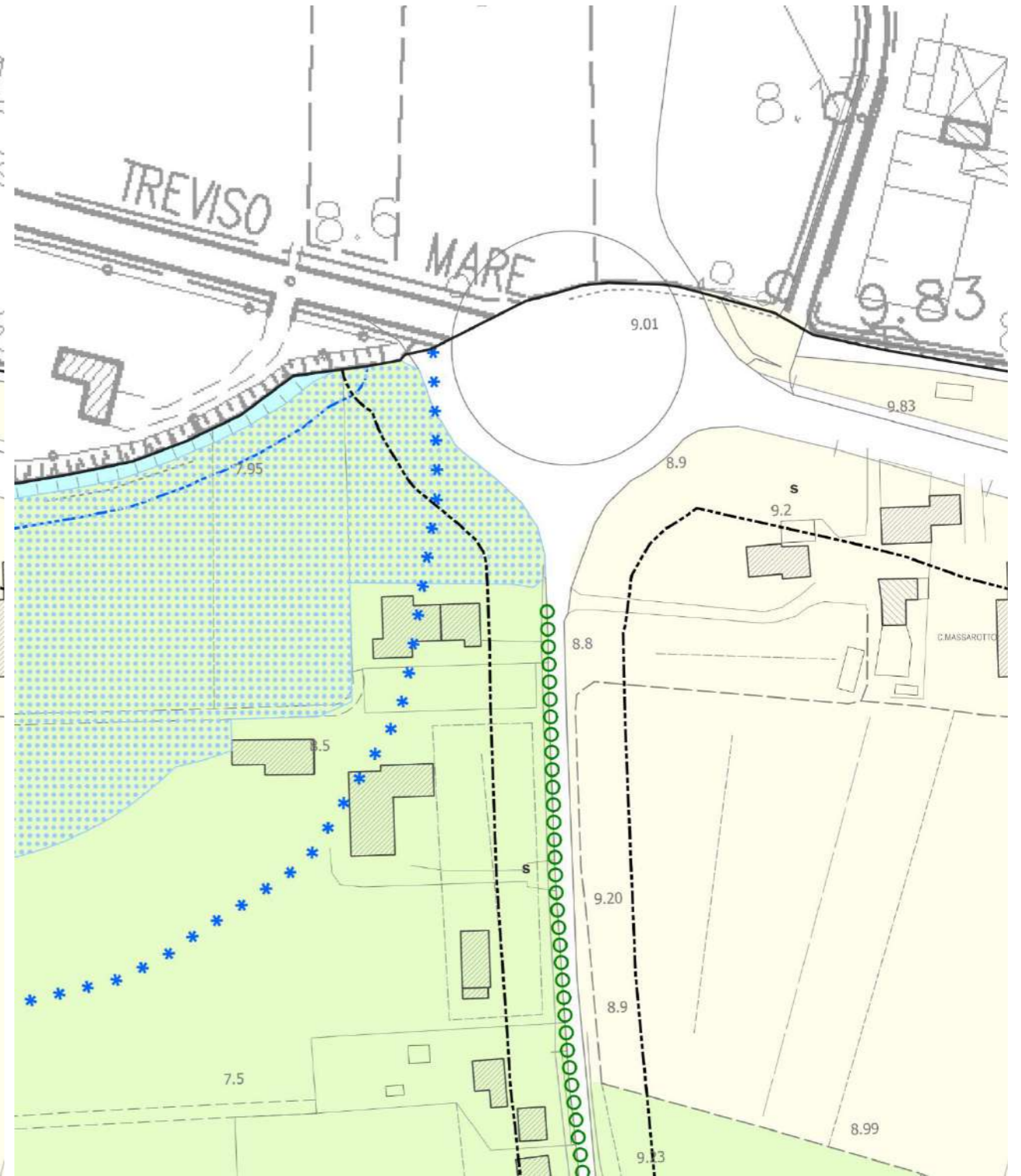
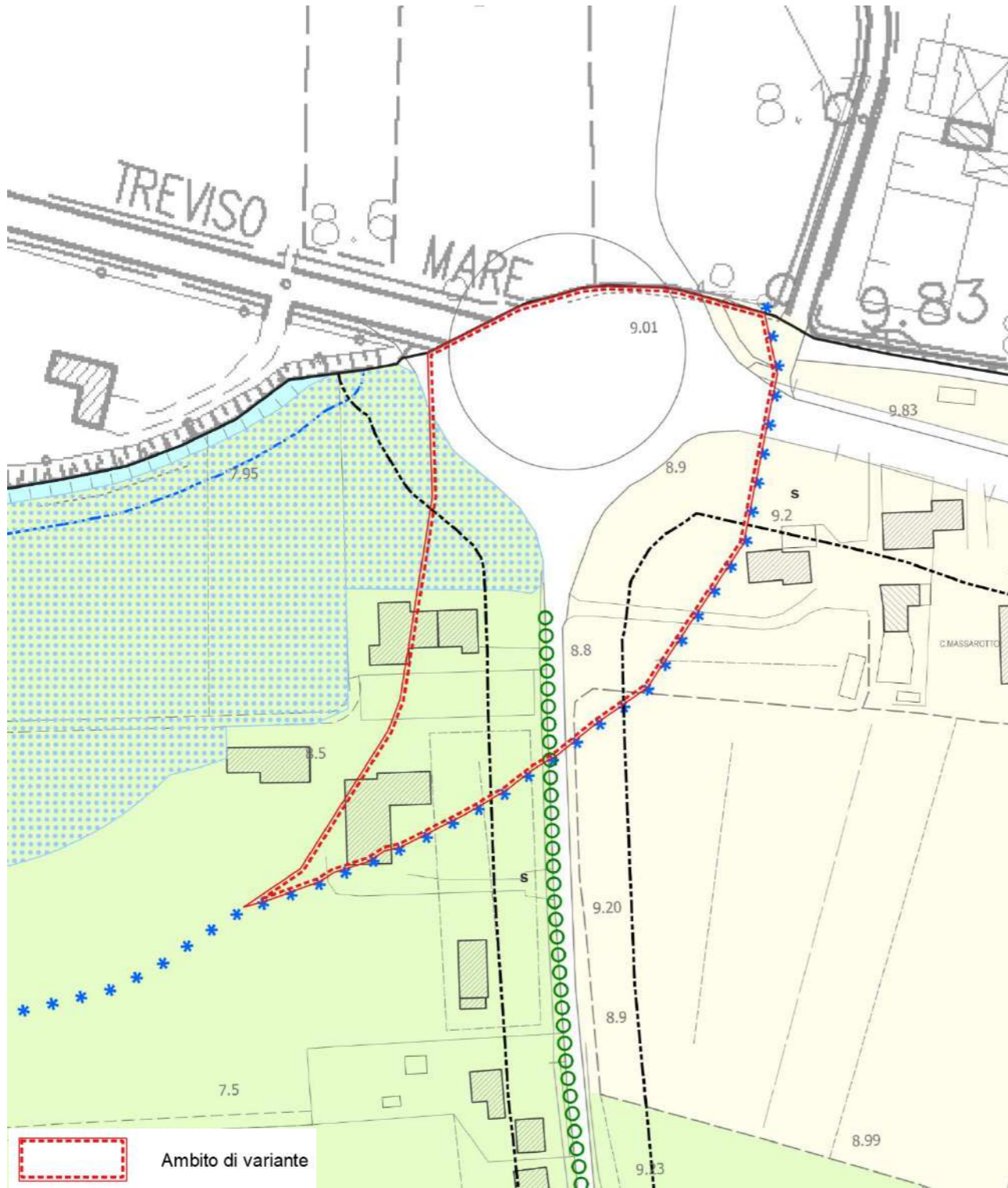
VARIANTE – Scala 1:2.000



Modifica d'ufficio 13

VIGENTE – Scala 1:2.000

VARIANTE – Scala 1:2.000



LEGENDA PI - Zonizzazione 2000

		Limite amministrativo Comune di Silea	
		Perimetro di zona territoriale omogenea (ZTO)	
SISTEMA RESIDENZIALE			
Art. 19		ZTO A centro storico	
Art. 20		ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate	
Art. 21		ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	
Art. 22		ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate	
Art. 23		ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata	
SISTEMA PRODUTTIVO			
Art. 25		ZTO D1 artigianale e industriale	
Art. 26		ZTO D2 commerciale, direzionale e di servizio	
Art. 27		ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri	
Art. 28		ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali	
Art. 29		ZTO D5 produttiva di riconversione	
SISTEMA DEI SERVIZI			
Art. 42		ZTO Fa per attrezzature scolastiche	
Art. 43		ZTO Fb per attrezzature di interesse comune	
Art. 44		ZTO Fc a parco, gioco e sport	Standard a verde PUA/PU
Art. 45		ZTO Fd a parcheggio	Standard a parcheggio PUA/PU
SISTEMA AMBIENTALE DEL PARCO			
<i>ZTO E1.R "di riserva naturale generale"</i>			
Art. 33		ZTO Rno a riserva naturale orientata	
Art. 33		ZTO Rve di ripristino vegetazionale	
<i>ZTO E1.A "agricola interna al Parco"</i>			
Art. 34		ZTO Ep agricola di tutela paesaggistica	
Art. 34		ZTO Ec agricola ad orientamento culturale	
SISTEMA AMBIENTALE			
Art. 35		ZTO E2 agricolo-ambientale	
Art. 36		ZTO E3 agricolo-produttiva	
Art. 37		ZTO E4 nucleo residenziale in ambito agricolo	
Art. 38		Verde privato	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE			
Art. 8		Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato	
Art. 9		Progetto Unitario (PU) confermato	
Art. 8		Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	
Art. 9		Obbligo di Progetto Unitario (PU)	
Art. 19		Zona di degrado	

SISTEMA DELLA MOBILITÀ	
Art. 46	Viabilità esistente
Art. 46	Viabilità di progetto
Art. 46	Percorso ciclabile e/o pedonale
INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI	
Art. 30	Attività produttiva in zona impropria ● Attività produttiva da confermare ● Attività produttiva da bloccare ▲ Attività produttiva da trasferire
Art. 11 All. A	Edificio con vincolo monumentale (Art. 10, D.Lgs 42/2004)
Art. 11 All. A	Edificio con grado di protezione
Art. 32	Allevamento zootecnico Numero scheda
Art. 39	Edificio non funzionale alla conduzione agricola del fondo Numero scheda
Art. 32	Cono visuale
Art. 56	Divieto di realizzare strutture stabili fuori terra
Art. 56	Approdo per natanti
Art. 14	Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
VINCOLO MONUMENTALE E PAESAGGISTICO	
Art. 48	Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 (art. 10)
Art. 48	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136) - Corso del Fiume Sile
Art. 48	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua
Art. 48	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico
Art. 48	Strada romana
RETE NATURA 2000	
Art. 49	Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio"
Art. 49	Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3240019 "Fiume Sile: Site Morto e ansa San Michele Vecchio"
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	
Art. 50	Elettrodotta o metanodotta
Art. 50	Impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico
Art. 50	Pozzo di prelievo per uso idropotabile
Fascia di rispetto	
TIPO VINCOLO	
Art. 32	a - Fascia di rispetto allevamenti - residenze sparse
Art. 51	c - Fascia di rispetto cimiteriale
Art. 50	d - Fascia di rispetto depurazione
Art. 50	e - Fascia di rispetto elettrocoatto
Art. 47	f - Fascia di rispetto ferroviario
Art. 50	p - Fascia di rispetto pozzo
Art. 47	s - Fascia di rispetto stradale
Art. 52	Corso d'acqua o canale
Art. 52	Servitù idraulica
Art. 52	Fascia di tutela idraulica (art. 41, LR 11/2004)

PIANO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE	
Art. 56	Perimetro Parco Naturale Regionale Fiume Sile
Art. 41	Area con funzione di interesse pubblico S - Area con vocazione ludico-sportiva Fd - Area destinata ad impianti di depurazione
Art. 30	Fronti attività produttive in fregio al perimetro del Parco
Elementi puntuali ed interconnessioni	
Art. 11	Manufatto idraulico
Art. 46	Passo a barca storico
Art. 46	Attraversamento ciclo-pedonale esistente o di progetto
Art. 11	Mulino e/o manufatto con tracce dell'attività molitoria
Art. 11	Area e manufatto di archeologia industriale
Art. 46	Punto di accesso al Parco
Art. 56	Punto focale da salvaguardare
Art. 46	Viabilità primaria da valorizzare
Art. 46	Viabilità secondaria da valorizzare
Art. 47	Fascia di attenuazione dell'impatto della grande viabilità
Art. 46	Tratto navigabile con imbarcazioni a remi A - Lago di Prua B - Lago di Mezzeria
Art. 46	Tratto navigabile con motoscafi e battelli C - Lago di Poppe
Art. 46	Tratto navigabile da barche e chiatte di max 200 ton
Art. 46	Tratto navigabile da natanti a fondo piatto
Art. 46	Perimetro "punto di accesso tematico" denominato "I Burci" con valenze naturalistiche, didattiche, scientifiche, ricreative e turistiche compatibili con le finalità del Parco
Riserve naturali e corridoi ecologici	
Art. 56	Area di pregio naturalistico
Art. 56	Filare o siepe di altro soprassueto arboreo
Art. 56	Filare di pino
Agricoltura e vegetazione	
Art. 56	Area boscata
Art. 56	Prato mesofilo umido incolto
Art. 56	Canneto
Art. 56	Cariceto
Ambiti paesaggistici del Parco ed elementi puntuali esterni	
Art. 56	Paesaggio della trasformazione produttiva (intero territorio soggetto al PA del Parco Fiume Sile)
Attività agricole	
Art. 32	Azienda agricola con allevamento (scheda integrativa "L")
Attività produttive	
Art. 30	Attività produttiva in zona impropria di tipo 1 (scheda integrativa "K") da cessare e riconvertire
Art. 30	Attività produttiva in zona impropria di tipo 1 (scheda integrativa "K") da riconvertire
Elementi detrattori	
Art. 56	Elemento detrattore del paesaggio
Art. 56	Elemento detrattore da eliminare
Percorsi, accessi e parcheggi	
Art. 46	Opera idraulica e ambito per fabbricato di servizio relativo alla porta di interscambio terra-acqua
Art. 46	Passo a barca
Art. 46	Parcheggio non previsto dal PA: da realizzare
Art. 46	Sentiero e/o pista da PA
Art. 46	Percorso alzata (All. "C" del Piano Ambientale)

Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

MODIFICHE NORMATIVE – NORME TECNICHE OPERATIVE

Si tratta delle modifiche normative conseguenti alle modifiche cartografiche di cui alle manifestazioni di interesse e delle modifiche in seguito a richieste d'ufficio

Sommario N.T.O.

Di seguito è riportato l'indice delle Norme Tecniche Operative del P.I. con evidenziati i titoli oggetto di modifica illustrate con testo comparativo nel paragrafo successivo.

Titolo I: NORME GENERALI

- Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti
- Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi
- Art. 3 – Attuazione ed efficacia
- Art. 4 – Consumo di suolo

Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

- Art. 5 – Parametri urbanistico edilizi e utilizzazione degli indici
- Art. 6 – Vincoli sulla superficie fondiaria
- Art. 7 – Destinazioni d'uso

Titolo III: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

- Art. 8 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- Art. 9 – Progetto Unitario (PU)
- Art. 10 – Intervento Edilizio Diretto (IED)
- Art. 11 – Edifici con grado di protezione
- Art. 12 – Opere di urbanizzazione e dotazione di spazi pubblici
- Art. 13 – Perequazione

Art. 14 – Crediti edilizi e Crediti edilizi da rinaturalizzazione

- Art. 15 – Compensazione urbanistica
- Art. 16 – Accordi pubblico privato
- Art. 17 – Schede Accordi Pubblico Privato

Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 18 – Classificazione zone residenziali
- Art. 19 – ZTO A centro storico
- Art. 20 – ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
- Art. 21 – ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
- Art. 22 – ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

Art. 23 – ZTO C3 parti del territorio ad urbanizzazione controllata

Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO

- Art. 24 – Classificazione zone produttive

- Art. 25 – ZTO D1 artigianali e industriali
- Art. 26 – ZTO D2 commerciali, direzionali e di servizio
- Art. 27 – ZTO D3 per esercizi pubblici e alberghieri
- Art. 28 – ZTO D4 per depositi, magazzini e attività direzionali
- Art. 29 – ZTO D5 produttiva di riconversione
- Art. 30 – Attività produttive in zona impropria
- Art. 31 – Sportello unico attività produttive

Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE

- Art. 32 – Norme comuni alle zone agricole**
- Art. 33 – ZTO E1.R di riserva naturale generale
- Art. 34 – ZTO E1.A agricola interna al Parco
- Art. 35 – ZTO E2 agricolo-ambientale
- Art. 36 – ZTO E3 agricolo-produttiva
- Art. 37 – ZTO E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
- Art. 38 – ZTO Verde privato
- Art. 39 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo e schede**
- Art. 40 – Misure di salvaguardia idraulica e aree esondabili**

Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI

- Art. 41 – Classificazione zone a servizi
- Art. 42 – ZTO Fa per attrezzature scolastiche
- Art. 43 – ZTO Fb per attrezzature di interesse comune
- Art. 44 – ZTO Fc attrezzate a parco, per il gioco e lo sport
- Art. 45 – ZTO Fd per parcheggi

Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- Art. 46 – Classificazione aree per la mobilità
- Art. 47 – Distanze dalle strade e dalla ferrovia

Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Art. 48 – Vincolo monumentale paesaggistico D.Lgs 42/2004 – ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, ex L. 431/85**
- Art. 49 – Sito di interesse comunitario (SIC) e Zona di protezione speciale (ZPS)
- Art. 50 – Elettrodotti, Metanodotti, Pozzi, Depuratori, Antenne e fasce di rispetto
- Art. 51 – Cimiteri e fasce di rispetto
- Art. 52 – Vincoli idrografia
- Art. 53 – Cave e discariche
- Art. 54 – Vincoli navigazione aerea

Titolo X: PIANI DI SETTORE

- Art. 55 – Norme generali per i piani di settore
- Art. 56 – Ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile
- Art. 56bis – Piano antenne**

Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 57 – Poteri di deroga

Art. 58 – Disposizione transitoria

Art. 59 – Entrata in vigore e disposizioni finali

ALLEGATO A – TABELLA EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE

Art. 1 – Glossario dei gradi di protezione e delle destinazioni d'uso

Art. 2 – Tabella per la tutela e riuso dei beni culturali e ambientali

ALLEGATO B – REPERTORIO DEI PUA/PU CONFERMATI

ELENCO ABBREVIAZIONI

Modifiche alle NTO - Testo comparativo

Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
Norme tecnico operative	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 2

ART. 32 – NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE

[...]

15. Manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione, di equini o di utilizzo familiare

I manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter della LR 11/2004) che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- H ml 2,00 per ricovero piccoli animali;
ml ~~2,50~~ **3,00** per il ricovero delle attrezzature;
- Sc ~~non superiore a mq 8,00~~ **non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di mq 25,00;**
- Dc ml 5,00;
- Df ml 10,00;
- Ds minimo di ml 10,00 dentro il centro abitato;
Art. 47 delle presenti NTO fuori dal centro abitato.

È consentita inoltre la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare le cui strutture dovranno essere realizzate come da prescrizioni di cui all' Art. 44, comma 5quinquies della LR 11/2004 e della D.G.R. 1222 del 07/09/2021.

[...]

ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 3

ART. 23 – ZTO C3 PARTI DEL TERRITORIO AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio occupate da manufatti produttivi di carattere industriale ed artigianale, ricadenti entro il perimetro del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile, destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale e terziario, da riqualificare e riconvertire.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività direzionali e ricettive, oltre alle attrezzature di interesse culturale e collettivo concertate tra operatori e Pubblica Amministrazione.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. Sono consentite le tipologie edilizie secondo una morfologia insediativa che favorisca la valenza naturalistica della sponda fluviale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

6. Le attività produttive esistenti sono considerate "attività da trasferire" e l'area è destinata a funzioni più compatibili con l'antistante paesaggio fluviale mirando a conferire una lettura unitaria al contesto urbano. L'area scoperta dovrà avere caratteristiche di superficie permeabile, salvo la parziale impermeabilità per documentate esigenze di tipo tecnologico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:

- It 1,00 mc/mq fuori terra;
- Ic non superiore al 30%;
- H ml 10,50;
- Dc 0,5Hf, con un minimo di ml 5,00;

è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;

è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;

- Ds minimo di ml 5,00 per le strade di larghezza fino a ml 7,00;

minimo di ml 7,50 per le strade di larghezza fino a ml 15,00

minimo di ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma (Dc, Df, Ds) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Sottozona C3/1 – PUA/21 (Silea, Via Alzaia sul Sile)

L'intervento, da attuarsi mediante PUA, è subordinato alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo Via Alzaia sul Sile, che colleghi il percorso esistente a sud-est fino al ponte sul Sile.

10. Sottozona C3/1 – PUA/26 (Silea, Via del Porto)

Qualsiasi intervento è assoggettato all'imposizione di un vincolo, mediante atto notarile registrato e trascritto che stabilisca, per l'area identificata catastalmente al Foglio 7, particella 32, l'obbligo di completare la bonifica della porzione di terreno frammisto a rifiuti situato in corrispondenza del capannone. Tale terreno, già identificato attraverso la stesura di una geomembrana, dovrà essere totalmente asportato e correttamente smaltito in occasione di lavori di ristrutturazione o riqualificazione o demolizione del fabbricato sovrastante.

L'area è stata oggetto di intervento di bonifica come attestato dalle certificazioni finali pervenute ai sensi dell'art. 248 del D.lgs. n. 152/2006, Titolo V parte Quarta e protocollate dal Comune di Silea con prot. n. 0013577/2021 del 03/08/2021.

ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 4

ART. 14 – CREDITI EDILIZI E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

— Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 36

— Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:

— al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;

— al riordino della zona agricola;

— alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;

— alla eliminazione di elementi di degrado;

— alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico;

— agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:

— realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;

— quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.

3. A titolo indicativo, possono essere presi come valori economici di riferimento:

— il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU, ultimo aggiornamento disponibile;

— il valore agricolo medio (VAM), contenuto nelle tabelle provinciali ed aggiornato annualmente dalla Commissione Provinciale per la Determinazione delle Indennità da Esproprio;

— il valore di mercato definito dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

4. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:

— esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 16 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione iscritti nel PI;

— esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

— esame e deliberazione della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a PUA e PU, ai sensi degli Artt. 8 e 9 delle presenti NTO.

5. Il Comune si dota di un Registro dei Crediti Edilizi sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili su cui è applicato l'istituto del Credito Edilizio di cui al presente Articolo.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Gli interventi previsti nelle aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale determinano a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al presente Articolo.

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie e si articola in:

a. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017,

quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

- b. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell’art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall’articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all’art. 35 del PAT individua:
- a. gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4;
- b. gli interventi di cui ai seguenti commi 5, 6, 7, 8, 9 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi* di cui alla L.R. 11/2004 art.36 .

A) CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

3. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei **manufatti incongrui** (OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f.)

a. *Individuazione dei manufatti incongrui*

Il PI individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4.

b. *Quantificazione dei crediti*

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l’attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020.

c. *Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all’interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ed in particolare:

- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell’ambito della perequazione urbanistica;
- in sede individuata attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 o Permesso di Costruire Convenzionato;
- in aree alle quali il PI, nell’ambito della specifica variante ai sensi dell’art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all’utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi;
- nelle operazioni di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019.

4. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL’IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 “Fragilità” del PAT .

a. *Individuazione degli edifici*

Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 “Fragilità” del PAT.

Per gli edifici all’interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all’esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d’acqua pubblici.

b. *Quantificazione dei crediti*

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l’attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” redatte ai sensi dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

c. *Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all’interno delle *aree di urbanizzazione consolidata ed in particolare:*

- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell’ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 o Permesso di Costruire Convenzionato;
- in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell’ambito della specifica variante ai sensi dell’art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all’utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi;
- nelle operazioni di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019.

B) CREDITI EDILIZI

5. **Interventi di riqualificazione edilizia di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b)** attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica, della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell’inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

a. *Individuazione degli edifici*

Ai sensi dell’art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all’art. 6 della LR 11/2004.

b. *Quantificazione del credito*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell’ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” redatte ai sensi dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

c. *Atterraggio del credito*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all’interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo i parametri e le modalità indicate nell’accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).

6. interventi di riqualificazione paesaggistica mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico- monumentale, e paesaggistica.

a. Individuazione degli edifici

Edifici localizzati all'interno degli ambiti di invariante di natura storico-monumentale e paesaggistica cui alla tav.2 del PAT per i quali è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio per gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

b. Quantificazione del credito

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma saranno definite nell'ambito di uno specifico Accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 o secondo la disciplina di cui alle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.

c. Atterraggio del credito

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo.

7. Interventi di riqualificazione urbana di cui all'art6 della LR 14/17, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 40 del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett. g.

a. Individuazione delle aree

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE o AREE URBANE DEGRADATE alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PI con specifica variante.

b. Quantificazione del credito

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal Plo sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito ai sensi delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

c. Atterraggio dei crediti

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).

8. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e

modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

9. Interventi di compensazione urbanistica, nell'ambito dei quali i proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio:

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio deve riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

PROCEDURE

Riconoscimento del credito

10. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente comma 1 lettera a) (Crediti edilizi da rinaturalizzazione) è la seguente:

- a. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
- b. Per gli interventi di cui ai commi 1 lett. a) e l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate.
- c. L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

Cessione dei Crediti Edilizi

11. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima e delle seguenti disposizioni:

- a. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all' Ufficio delle Entrate competente.
- b. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECRED, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
- c. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia

soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

- d. Per quanto sopra non riportato in merito alle modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED si farà riferimento alla D.G.R n.263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

ALTRE DISPOSIZIONI

12. Per la definizione dei crediti edilizi vanno considerati esclusivamente i volumi esistenti legittimi.
13. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite nell'ambito di specifici accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore.
14. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
15. È sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento.
16. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.
17. Il calcolo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione è dettato dalle "linee guida per il calcolo dei CER" redatte ai sensi dell'allegato A alla DGR n° 263/2020 di cui al documento 8 del PI vigente, l'aggiornamento di tale documento, rispetto ai parametri variabili, è possibile attraverso una Deliberazione della Giunta Comunale e non comporta variante urbanistica ai sensi della L.R. 11/2004.
18. Per il calcolo dei crediti edilizi di cui al comma 1 lett. b) è facoltativo l'utilizzo delle "linee guida per il calcolo dei CER" di cui al documento 8 del PI vigente.

ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 1

ART. 39 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO E SCHEDE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Schede B. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)

DEFINIZIONE

1. Il PI individua e disciplina gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni del presente Articolo e delle relative schede.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

2. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per ~~quelli~~ **gli edifici** inseriti nelle zone agricole **aventi una o più delle seguenti condizioni:**
 - Edifici per cui sia dimostrata la realizzazione antecedentemente al 06/08/1967;
 - Edifici legittimi/legittimati o con idoneo titolo edilizio rilasciato entro la data del 23/04/2004 (entrata in vigore della L.R. 11/2004);

– Edifici provvisti di agibilità alla data del 16/09/2011 (D.G.C. n. 42 del documento preliminare per l'avvio del PAT).

~~e provvisti di agibilità alla data del 16/09/2011 (deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del Documento Preliminare per l'avvio del PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo.~~

La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.

3. Gli interventi di recupero di cui al precedente comma 2 potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare, fatto salvo quanto previsto dalle singole schede.
4. Le Schede degli edifici censiti contengono i seguenti dati ed informazioni:
 - ubicazione fabbricato e grado di protezione;
 - estratto ortofoto;
 - estratto catastale;
 - estratto carta tecnica regionale;
 - estratto tavola trasformabilità PAT;
 - documentazione fotografica;
 - stato di fatto (descrizione, stato di conservazione, urbanizzazione e sottoservizi, dati edilizi, destinazione d'uso esistente, presenza di vincoli);
 - progetto (parere urbanistico e prescrizioni, parere agronomico e prescrizioni).
5. Nelle Schede hanno valore:
 - a) prescrittivo la parte descrittiva riguardante:
 - grado di protezione;
 - presenza di vincoli;
 - parere agronomico e prescrizioni;
 - parere urbanistico e prescrizioni;
 - b) esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
 - ubicazione fabbricato;
 - estratto ortofoto;
 - estratto catastale;
 - estratto carta tecnica regionale;
 - estratto tavola trasformabilità PAT;
 - documentazione fotografica;
 - stato di fatto (descrizione, stato di conservazione, urbanizzazione e sottoservizi, dati edilizi, destinazione d'uso esistente, presenza di vincoli);

ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.
6. Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
 - parametri del RE;
 - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
 - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
 - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
 - adeguata dotazione di aree a parcheggio.
7. La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
 - a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
 - b) tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
 - c) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.

REPERTORIO CARTOGRAFICO

8. Le quantità di cui sopra possono essere modificate in virtù della singola valutazione urbanistica/agronomica effettuata e sono comunque definite all'interno di ogni specifica scheda.
9. Per gli edifici individuati sono ammesse le destinazioni:
 - residenziale;
 - terziaria;
 - ricettiva/turistica;
 fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda.
10. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo:
 - comporta il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, mediante l'istituzione, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza di un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
 - non è cumulabile con gli interventi previsti dalla LR 14/2009 e smi e dalla LR 55/2012.

EDIFICI COLLOCATI NEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL FIUME SILE

11. Nelle ZTO Agricole site all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile è ammesso il recupero degli edifici individuati nel PI come non più funzionali alla conduzione del fondo in misura massima di 1.200 mc per ciascun fabbricato. È ammesso il recupero dell'intero volume, anche superiore al limite di 1.200 mc, nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati sottoposti a tutela dallo strumento urbanistico comunale. In ogni caso non si potranno realizzare più di due unità abitative.
12. È fatto obbligo di conservazione della rete idrografica superficiale e della vegetazione naturaliforme e di riqualificazione dell'aggregato abitativo.
13. In prossimità di Porte, Punti di Accesso o percorsi ciclopedonali è comunque consentito il riutilizzo degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, per finalità coerenti con gli obiettivi del Parco, previo parere del Comitato tecnico scientifico e convenzione con l'Ente Parco.

ADEGUAMENTO INTRODOTTO IN SEGUITO ALLE RICHIESTE D'UFFICIO N. 5 E 11

ALLEGATO A – TABELLA EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE

ART. 2 – TABELLA PER LA TUTELA E RIUSO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

N.	Villa Veneta	Grado di protezione	Destinazione ammessa					
			Res.	A.R.	T.R.	Dir.	Comm.	Prod.
1		3	Δ	Δ	Δ			
2	Villa Bianchini	2	Δ	Δ	Δ			
3	Villa Bianchini	1		Δ	Δ			
4	Villa Bianchini	3	Δ	Δ	Δ			
5		4	Δ	Δ				
6		5	Δ	Δ				
7		4	Δ					
8		5	Δ		Δ			
9	Villa Onigo Avogadro	1	Δ			Δ		
10	Villa Onigo Avogadro	2	Δ	Δ		Δ		
11	Villa Onigo Avogadro	3	Δ	Δ		Δ		
12	Villa Onigo Avogadro	4		Δ				

13	Villa Onigo Avogadro	1						
14	Villa Miollo Franchin	3	Δ	Δ		Δ		
15		4	Δ			Δ	Δ	
16		4	Δ	Δ				
17		5	Δ	Δ				
18		5	Δ	Δ				
19		5	Δ	Δ				
20		3	Δ			Δ		
21		4	Δ	Δ				
22		1						
23	Villa casa Canonica	3	Δ			Δ	Δ	
24		1						
25		4				Δ		Δ
26a	Villa Trevisan Ghedini Roman	1	Δ			Δ		
26b		1	Δ	Δ	Δ			
27	Villa Barbaro Ghedini Roman	2	Δ			Δ		
28	Villa Julia Garbellotto	3	Δ			Δ		
29		1	Δ					
30a		3	Δ					
30b		4	Δ					
31		3	Δ			Δ	Δ	
32		4	Δ					
33		3	Δ					
34		3	Δ			Δ		
35		3	Δ					
36		1						
37	Villa Condulmer Maderini Bellio	3	Δ			Δ		
38		4	Δ	Δ				
39	Villa Seles Fanio Cervellini	2	Δ			Δ		
40		3	Δ	Δ	Δ	Δ		
41	Villa Colotti	3	Δ			Δ		
42		1						
43	Villa Pisani	2	Δ			Δ		
44	Villa Bembo Gradenigo	2	Δ			Δ		
45		4	Δ	Δ				
46	Villa Ca del Frate	3	Δ					
47		4	Δ			Δ		

REPERTORIO CARTOGRAFICO

48		1						
49		3	Δ			Δ	Δ	
50	Villa Ca Riva Son Bornia	1	Δ		Δ			
51	Villa Contarini Monolesso	3	Δ					
52	Villa Barbin laCelestia	3	Δ		Δ			
53		2	Δ					
54		5	Δ					
55		4	Δ	Δ				
56		4	Δ	Δ				
57		3	Δ			Δ	Δ	
58		3	Δ			Δ		
59		4	Δ		Δ			
60		3	Δ					
61		5	Δ					
62		5	Δ					
63		3	Δ					
64		4	Δ					
65		3	Δ					
66		3	Δ					
67		3	Δ					
68		4	Δ					
69		4	Δ					
70		4	Δ					
75		3				Δ		
76		7	Δ					
77		7	Δ					
79		7	Δ					
80		5	Δ					
81		5	Δ					
82		5	Δ					
83		4	Δ	Δ				
84		4	Δ		Δ	Δ		
85		4	Δ					
86		4	Δ	Δ	Δ			
87		3	Δ	Δ	Δ			
88		5	Δ		Δ			
89		4	Δ					
90	Villa Alegri	3	Δ	Δ				

91		3	Δ	Δ				
92		5	Δ	Δ				
93		4	Δ	Δ				
94		4	Δ	Δ				
95		4	Δ	Δ				
96		3				Δ		

ADEGUAMENTO INTRODOTTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 10

ART. 40 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA E AREE ESONDABILI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino scolante nella Laguna di Venezia, adottato con D.G.R. n. 401 del 31.03.2015;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso;
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
- Regolamento per l'utilizzazione delle acque a scopo irriguo e per la tutela delle opere irrigue - Consorzio Piave;
- Regolamento delle concessioni e autorizzazioni precarie - Consorzio Piave;
- Regolamento per l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica (scolo e difesa idraulica) - Consorzio Piave;
- Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368;
- Regio Decreto 5 luglio 1904, n. 523;
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio";
- DGRV 6 Ottobre 2009, n. 2948 "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche";
- Piano di Assetto del Territorio;
- Piano delle Acque comunale.
- Legge n. 171 16/04/1973 e DPR n. 962 del 20/09/1973 Laguna di Venezia;
- O.P.C.M. 18 ottobre 2017, n. 3621 "Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007"
- Ordinanza 22 gennaio 2008, n. 3 del Commissario delegato per emergenza concernente gli eccezionali eventi metereologici del 26 settembre 2007.
- **Piano di Gestione delle Grandi Alluvioni PGRA.**

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale, elaborate in coerenza a quanto indicato dal PAT e dal Piano delle Acque comunale. Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente articolo i casi di Condonò edilizio. Sono incluse nel campo di applicabilità del presente articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.
2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico e pervenire ad una corretta gestione del territorio sotto il profilo idraulico.
3. Il PI **recepisce le seguenti aree a pericolosità idraulica e rischio idraulico, in riferimento al Piano**

di Gestione delle Grandi Alluvioni PGRA adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente con Delibera n° 3 del 21 Dicembre 2021 e corretto con Delibera n°2 del 18 Marzo 2022 e pertanto soggette in particolare, alle disposizioni delle relative norme di attuazione:

- P1 - pericolosità idraulica moderata;
- P2 – Pericolosità idraulica media;
- R1 – Rischio moderato;
- R2 – Rischio medio;
- R3 – Rischio elevato.

e la Carta delle Fragilità del PAT individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in:

- le aree classificate dal PAI a pericolosità idraulica:
 - P3: area a elevata pericolosità idraulica (Artt. 10 e 11 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - P2: area a media pericolosità idraulica (Artt. 10 e 12 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - P1: area a moderata pericolosità idraulica (Artt. 10 e 13 delle Norme di Attuazione del PAI);
- le aree classificate dal PAT “idonee a condizione”:
 - zone soggette a criticità idraulica (Consorzio di Bonifica e Comune di Silea);
 - zone interessate da piene storiche (PTCP);
 - aree intercluse a drenaggio difficoltoso.

DIRETTIVE

4. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata e per ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in dipendenza dall'entità dell'intervento. In particolare:

a) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 200 mq:

- si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO;
- nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata;

b) ai sensi dell'Art. 2 dell'Ordinanza n. 3 del 22/01/2008, gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a mc 1.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a mq 200 e pari o inferiore a mq 500 devono essere accompagnati dalla VCI del progetto redatta ai sensi della DGRV 1322/2006 e smi (da presentare agli uffici comunali), che indichi le misure compensative o mitigatorie che si intendono porre in essere, anche con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima.

c) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 200 mq e pari o inferiori a 1.000 mq o per interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1.000 mc e pari o inferiore a 2.000 mc:

- Si ritiene sufficiente la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO.

— si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, unitamente

~~agli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO;~~

- nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata;

d) per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1.000 mq o per interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 2.000 mc, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO.

e) nelle ipotesi di “ampliamenti”, le superfici o le volumetrie da contabilizzare, per accertare il superamento delle soglie sopra indicate, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente;

f) nei ipotesi di “demolizione con ricostruzione”, si precisa che una volta demolito il fabbricato preesistente, il nuovo edificio da realizzarsi si configura come nuova edificazione, per la quale nel calcolo delle soglie previste non possono essere scomputati né la superficie, né il volume del fabbricato preesistente.

5. I volumi di invaso minimi necessari per gli interventi di cui al precedente comma del presente Articolo, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla VCI allegata al PI, sono pari a:

- 600 mc/ha di superficie impermeabilizzata per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale;
- 700 mc/ha di superficie impermeabilizzata per i nuovi insediamenti a destinazione artigianale/industriale;
- 800 mc/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove strade e le nuove piste ciclabili.
- Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.
- La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGR 2948/2009.
- Il collaudatore delle opere di urbanizzazione o il direttore dei lavori è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

A) Norme valide per l'intero territorio comunale

6. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici:

- a) il piano di calpestio dei nuovi fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante;
- b) gli eventuali piani interrati, peraltro sconsigliati, devono essere dotati di idonea impermeabilizzazione oltre che di efficienti ed affidabili dispositivi di aggettamento; tutte le prese d'aria esterne devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al livello del terreno; nelle situazioni di falda freatica affiorante i piani interrati devono essere dotati di bocche di lupo poste a quota di sicurezza; eventuali rampe di accesso a garage interrati devono avere la quota di imposta superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale e in corrispondenza dell'ingresso devono essere dotate di un sistema di caditoie o di griglie filtranti;

- c) nel caso di insediamenti produttivi, come quelli indicati nell'Allegato F del PTA, le acque meteoriche di prima pioggia devono essere convogliate verso la rete di scolo superficiale o ad infiltrazione sub-superficiale, adeguatamente trattate da sistemi di sedimentazione e disoleatura, aventi specifiche tecniche e dimensioni indicate nell'Art. 39 delle NTA del PTA;
- d) la sistemazione di progetto non deve comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente (a tal fine per compensare eventuali rialzamenti rispetto al piano campagna circostante è possibile prevedere avvallamenti localizzati dell'area a verde);
- e) in corrispondenza con la rete di recapito dovrà essere predisposto un manufatto regolatore provvisto di setto sfioratore in cls o in acciaio, di altezza tale da favorire il riempimento degli invasi diffusi ubicati a monte, in modo da ottenere il volume di invaso prescritto, ed altresì provvisto di bocca tarata sul fondo di diametro non inferiore a 10 cm in modo da evitare episodi di intasamento ed eventuale ostruzione della stessa, in grado di scaricare una portata uscente di 5 l/s per ettaro, dotato di griglia ferma erbe removibile per la pulizia della stessa e della luce di fondo;
- f) si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi distribuiti;
- g) nel caso di infrastrutture superficiali a rete quali le strade di ogni tipo, che interrompono la continuità idraulica dei corsi d'acqua o comunque dei deflussi naturali, si dovrà prevedere la costruzione di manufatti di attraversamento aventi sezione di deflusso tale da permettere il transito della portata massima prevedibile a monte;
- h) nel caso di spostamento e/o ricalibratura di canali o corsi d'acqua di interesse consorziale, ancorchè privati, sarà necessario predisporre l'elaborazione di un progetto completo, della documentazione grafica e descrittiva opportuna, che sarà oggetto di rilascio di parere/autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica;
- i) qualora, per vincoli altimetrici presenti nell'area di intervento o per la coesistenza con altri sottoservizi, non sia possibile predisporre le nuove reti meteoriche con pendenza longitudinale dell'1‰ è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso richiesto;
- j) ai fini cautelativi e di sicurezza sarà necessario garantire il livello di massimo invaso, raggiunto all'interno delle tubazioni, ed il piano medio di campagna dell'area di intervento, un franco di almeno 30 cm.

B) Viabilità e parcheggi

7. Gli interventi di nuova realizzazione:
 - a) degli accessi devono:
 - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
 - privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni circolari;
 - b) della viabilità devono:
 - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
 - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture, al fine di non sovraccaricare i ricettori finali delle acque;
 - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
 - prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovradimensionamento delle opere di mitigazione idraulica;
 - c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:

- utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

C) Rete idraulica

8. Lo scarico nei fossati e nei corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
 - a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso in cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
 - b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.
9. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità o privata sicurezza (spostamento di un fossato esistente, realizzazione di ponticelli o tombini per accesso a fondi agricoli o abitazioni) sono vietate. Le eventuali tombature devono comunque:
 - a) garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
 - b) avere diametro minimo di 80 cm e lunghezza lungo l'asse del canale non superiore a 8 ml, fatte salve diverse esigenze tecnico-funzionali;
 - c) avere pozzetti di ispezione ad ogni incrocio e ogni 30 ml circa;
 - d) avere una griglia grossolana removibile, con sfioratore a monte della tombatura;
 - e) recuperare, nei casi di chiusura dei fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
 - f) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).

D) Norme per le aree soggette a pericolosità idraulica

10. Per le aree **identificate a pericolosità e/o rischio dal PI, oltre a quanto valido per il resto del territorio comunale, è obbligatorio il rispetto delle norme del PGRA a pericolosità idraulica PAI identificate nella Tav. "Carta della Fragilità" del PAT, oltre a quanto valido per il resto del territorio Comunale, è obbligatorio il rispetto degli Artt. 10, 11, 12, 13 del PAI in relazione al livello di pericolosità.**
11. ~~Oltre a quanto prescritto al precedente comma del presente Articolo, p~~ Per le aree classificate nella Carta delle Fragilità del PAT come "idonee a condizione":
 - zone soggette a criticità idraulica (Consorzio di Bonifica e Comune di Silea),
 - zone interessate da piene storiche (PTCP),
 - aree intercluse a drenaggio difficoltoso,
 valgono le seguenti disposizioni:
 - il piano di calpestio dei nuovi fabbricati dovrà essere attentamente valutato in sede di progettazione esecutiva con adeguati studi idraulici, e comunque posto ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante;
 - sono vietati i piani interrati. sono vietati i piani interrati.

ADEGUAMENTO INTRODOTTI IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 11

ART. 48 – VINCOLO MONUMENTALE PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 – EX L. 1089/39, EX L. 1497/39, EX L. 431/85

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Vincoli. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 2.2 Vincoli. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:
 - a) le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/1939):
 - Corso del Fiume Sile, dichiarato di notevole interesse pubblico con DGR n. 2077 del 22/06/1999;
 - b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate nello strumento urbanistico, ai sensi del DM 1444/1968, come ZTO A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
 - Fiume Sile;
 - Fiume Melma;
 - Fiumicello Nerbon;
 - Fiumicello Musestre;
 - c) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
 - d) le zone di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs 42/2004, individuate lungo la via Claudia Augusta.
 - e) i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939 e Art. 12, Comma 1 del D.Lgs 42/2004 riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti:
 - Villa Bianchini;
 - Villa Avogadro;
 - Villa Valier;
 - Villa Fanio;
 - Cà Riva;
 - Villa Barbini;
 - **Ex biblioteca comunale.**

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
 - a) PAT;
 - b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del DLgs 42/2004;

- c) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 14

ART. 56BIS – PIANO ANTENNE

Rispetto alla disciplina relativa alla localizzazione degli impianti di telefonia mobile, si rimanda al Piano Comunale Antenne adottato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 18/04/2023.

INTRODOTTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA D'UFFICIO N. 16

ART. 25 – ZTO D1 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON scala 1:2.000
- Tav. 4.8 Zone significative. CLAUDIA AUGUSTA scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti ed attrezzature industriali e artigianali di produzione.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - artigianali;
 - industriali;
 - laboratori di ricerca e di analisi;
 - magazzini, depositi, silos;
 - rimesse e zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti;
 - edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio della zona;
 - attività commerciali, uffici e mostre connesse all'attività della zona.
3. Nelle aree assoggettate a PUA possono essere ammesse anche le attrezzature commerciali all'ingrosso o le strutture della grande distribuzione con le modalità e nelle quantità esplicitamente previste nello strumento urbanistico preventivo.
4. È ammessa l'edificazione per ogni lotto, di un alloggio con un massimo di 150 mq di superficie utile (Su) per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
6. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano

REPERTORIO CARTOGRAFICO

Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:
 - It 0,6 mq di Su / mq in caso di PUA;
 - Lotto min 1.500 mq;
 - Ic non superiore al 50%;
 - Su 80% di Sf;
 - H ml 10,00
salvo documentate esigenze legate a particolari processi di lavorazione che implichino spazi tecnici di altezza maggiore;
 - Dc H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 6,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
 - Df minimo di ml 12,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
 - Ds minimo di ml 10,00 per strade comunali o vicinali;
minimo di ml 20,00 per strade provinciali, regionali o statali.
8. Nella superficie fondiaria (Sf) devono essere previsti spazi privati ad uso esclusivo per la sosta dei veicoli e per il verde attrezzato nella misura del 10% della Sf.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** e ristrutturazione edilizia, **comportanti incremento di volumetria, e i mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti sono subordinati all'approvazione di permesso di costruire convenzionato** ~~demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, e cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla approvazione di PUA planivolumetrico~~ che preveda le attività da insediare e le opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare.
10. Sottozona D1/16 e D1/17 (Silea, c/o casello autostradale)
Le sottozone sono oggetto di PUA approvato e convenzionato. Nelle medesime zone le fasce di rispetto stradale concorrono ai parametri edilizi della superficie coperta (Sc) e della superficie utile (Su) nella misura pari al 50% di quelli ammessi per tutta la zona. In particolare per la sottozona D1/16 valgono le destinazioni d'uso previste dal presente Articolo, per la sottozona D1/17 valgono le destinazioni artigianali produttive e le attività di deposito e stoccaggio, con esclusione delle strutture della grande distribuzione.
L'altezza massima è pari a:
 - 36,00 ml nel Macrolotto n. 12 oggetto del PUA approvato con DCC n. 32 del 30/09/2002 e successiva Variante approvata con DCC n. 131 del 29/11/2012. L'aumento dell'altezza dei fabbricati nel suddetto Macrolotto è subordinato al rispetto degli obblighi assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto il 28/08/2012 e approvato con DGC n. 105 del 10/09/2012.
 - 15,00 ml negli altri macrolotti.
11. Sottozona D1/24 (Silea, Via Pantiera)
Si rimanda alla Variante al PRG redatta ai sensi del DPR 447/1998 SUAP Ditta A.A. Castello Sas.

MODIFICHE ELABORATO B – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Scheda n.

20

Via Malviste, 15

Grado di protezione
A B C D Nessuno

Catastale FG. 3 Mapp.le 359

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 1396 del 25.01.2023

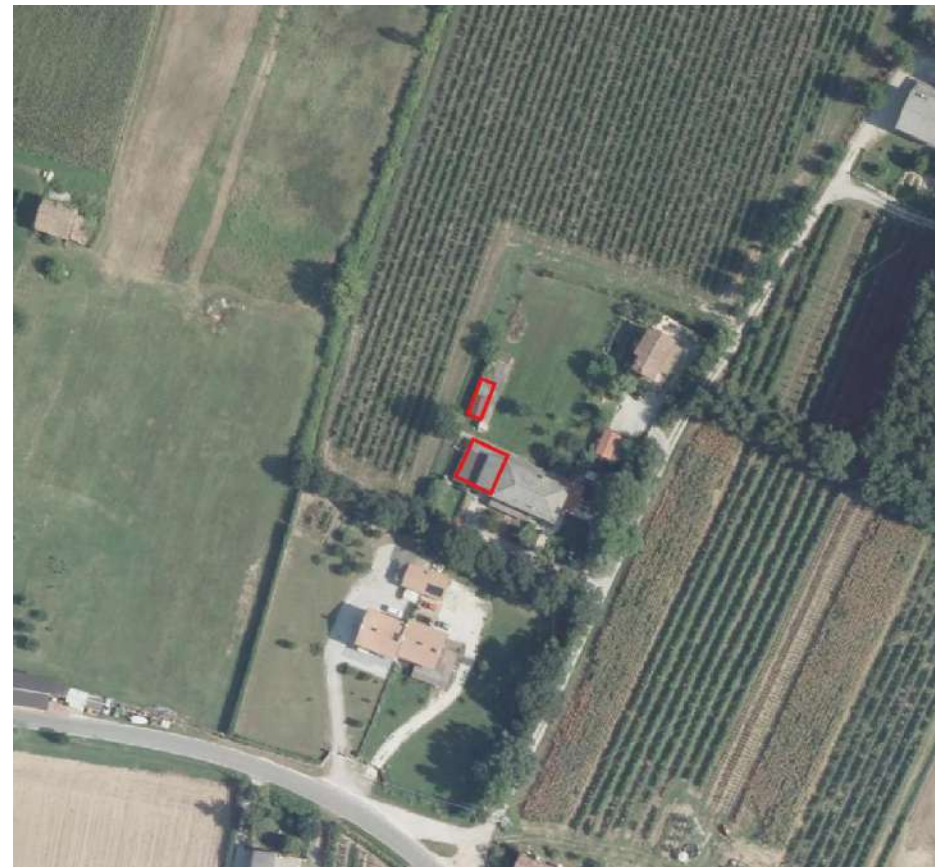
Inquadramento



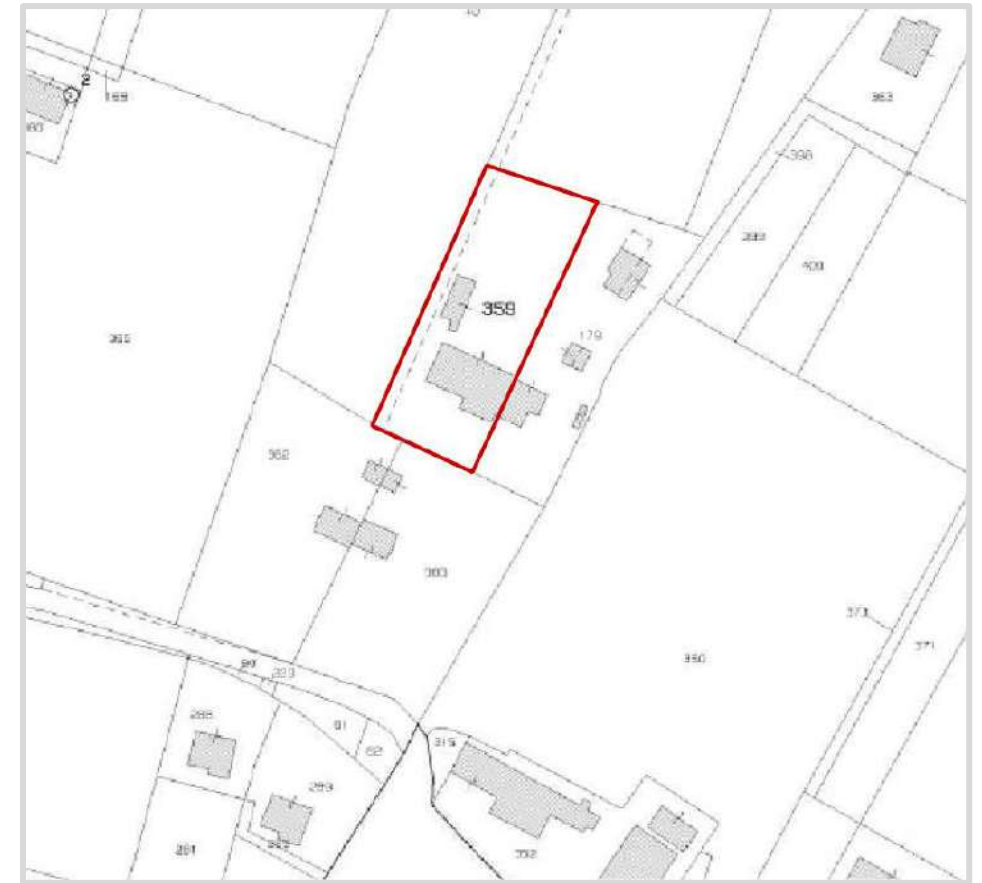
Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004



Ortofoto (Scala 1:2 000)



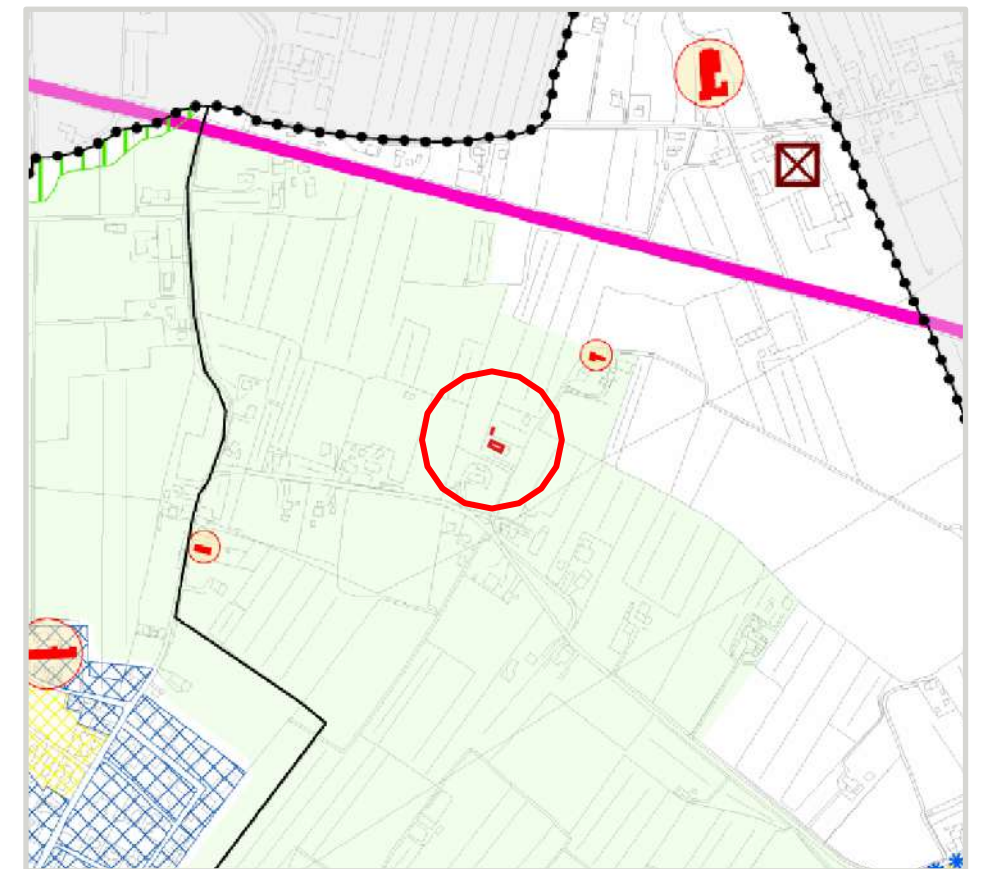
Catasto



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

I due annessi non più funzionali sono catastalmente individuati ai subalterni n. 3 e 4 del mapp.le 359 del Foglio 3. L'edificio singolo posto a nordovest, ad un piano fuori terra, presenta una superficie coperta di circa 50 mq mentre il secondo annesso è parte di un edificio residenziale per una superficie coperta pari a circa 180 mq suddivisa su 2 piani. Il volume lordo totale è stimato in circa 600 mc. Gli edifici, con copertura generalmente piana, sono destinati a ricovero di attrezzi, cantine, magazzini, ricoveri animali e fienile e risulta ricompreso in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria Rete
- idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 230 (stima)
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1/2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 600 (stima)
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: ricovero di attrezzi, cantine, magazzini, ricoveri animali e fienile

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino, e riconversione in residenziale (categoria "a" art. 39, comma 7),
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente, la proprietà del fabbricato non è in possesso di partita iva inerente l'attività agricola.

Documentazione fotografica



Scheda n.

21

Via Via Colotti, 4

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 5 Mapp.le 350

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 2422 del 08/02/2023

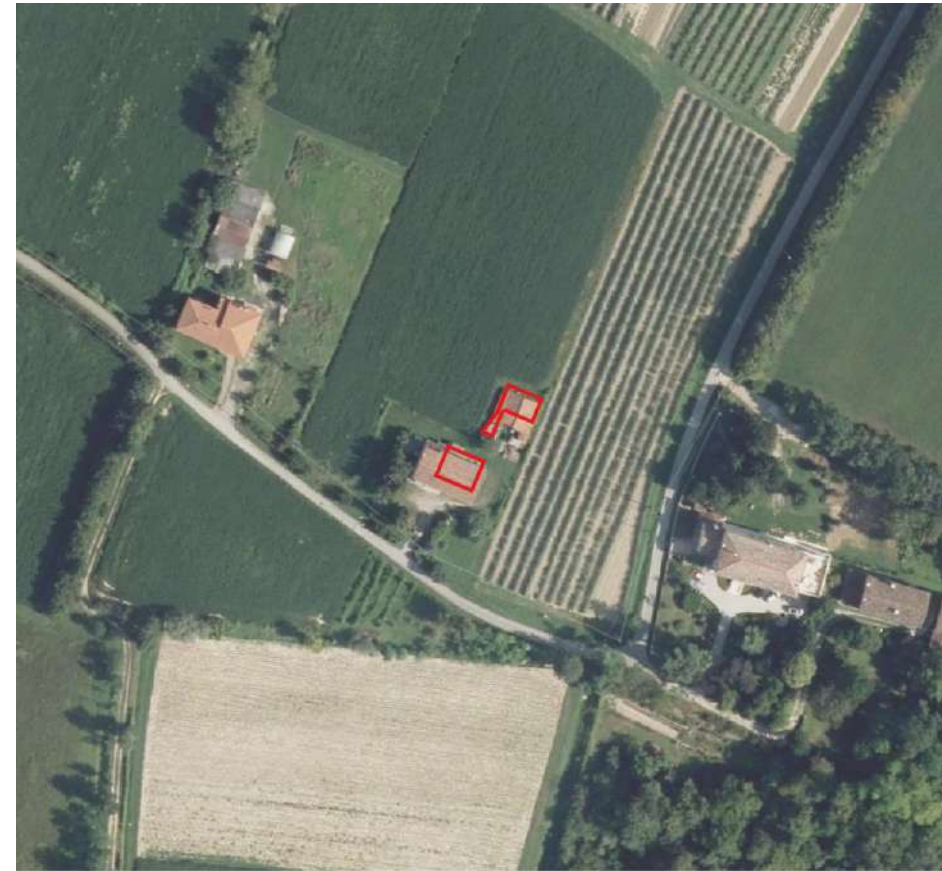
Inquadramento



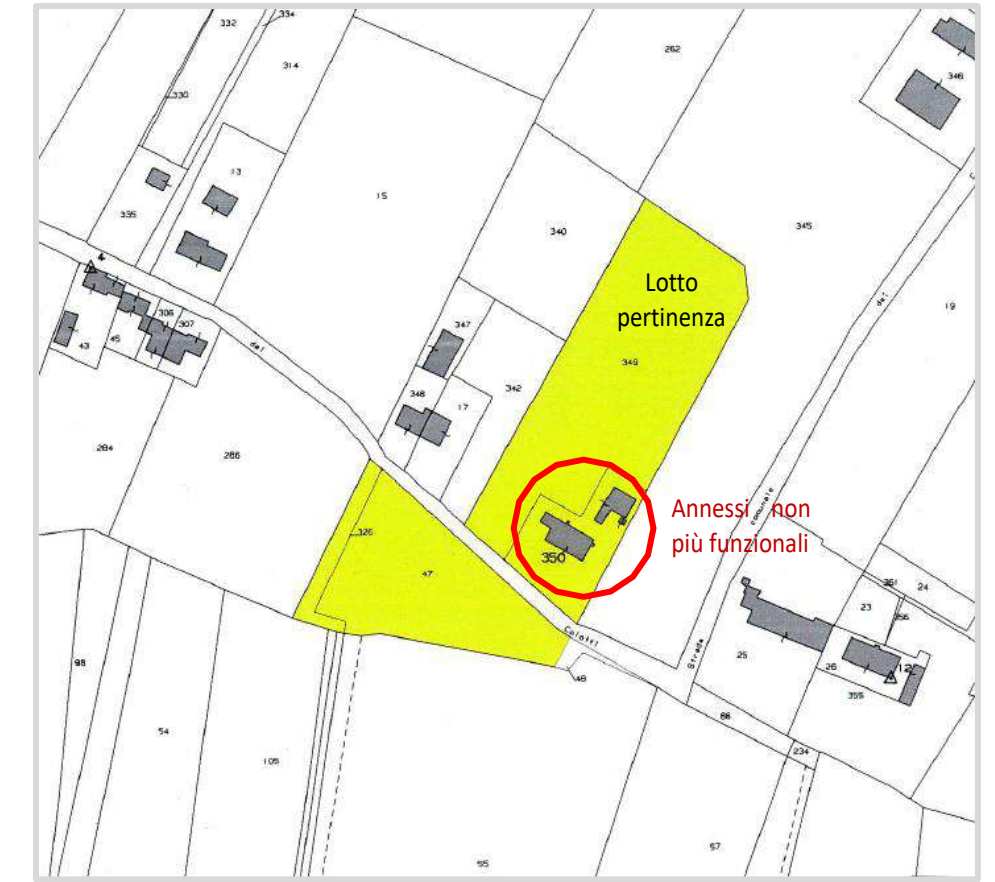
Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004



Ortofoto (Scala 1:2 000)



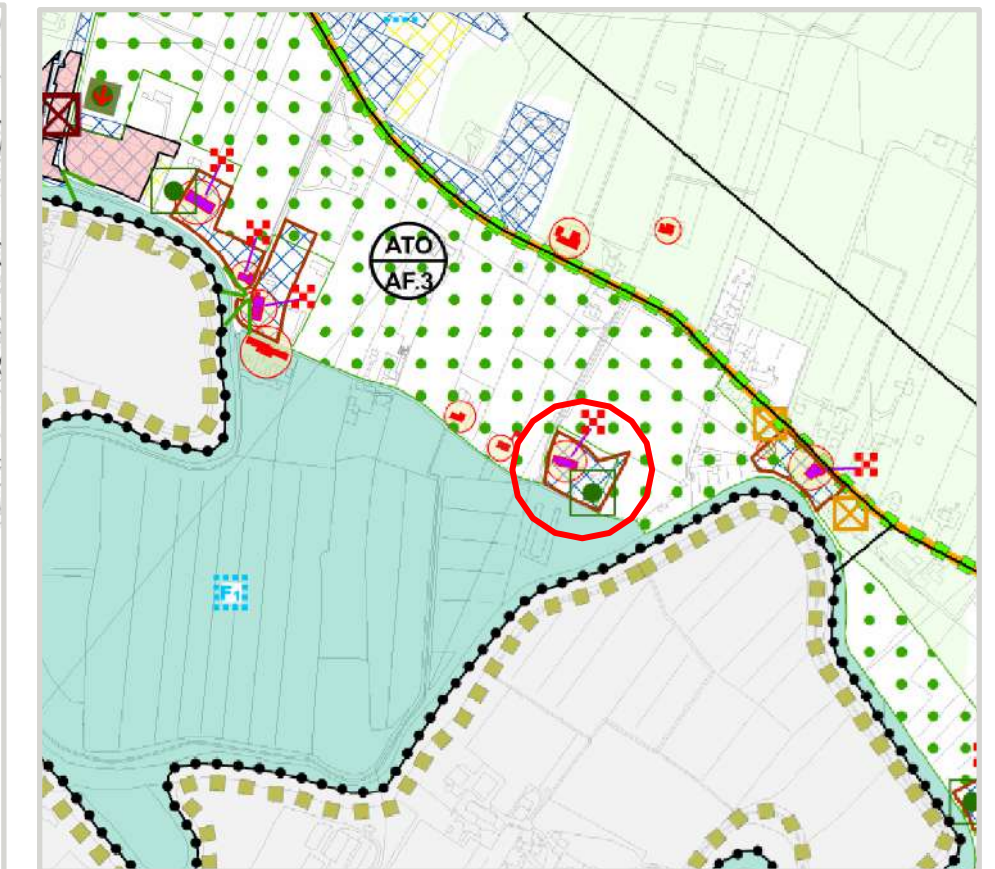
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

I due annessi non più funzionali sono catastalmente individuati ai subalterni n. 2, 3 e 4 del mapp.le 350 del Foglio 5. L'edificio singolo posto a nord-est, ad un piano fuori terra, presenta una superficie coperta netta pari a 99 mq mentre il secondo annesso, parte di un edificio con diverse destinazioni d'uso, vede una superficie netta, della parte non residenziale, pari a circa 96 mq suddivisa su 2 piani. Il volume netto totale è stimato in circa 933 mc. Gli edifici, con copertura a doppia falda, sono destinati a ricovero di attrezzi, Legnaia, ricoveri animali, Cantina, Granaio e fienile e risulta ricompreso in ZTO Ec secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 195 totale 2 edifici (netta)
Superficie di pertinenza	mq 9.889
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 933 (netto)
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Portico, Stalla, Cantina, Granaio e Fienile, Ricovero attrezzi, Legnaia, Ex Porcile.

PRESENZA DI VINCOLI:

L'immobile si trova a poca distanza dal vincolo paesaggistico del Fiume Sile ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (Ex L. 431/1985), ma al di fuori del perimetro del SIC IT3240031 e ZPS IT3240019 della Rete Natura 2000.

Il fabbricato è posto all'interno del perimetro del Parco naturale del Fiume Sile.

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento della volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino in residenziale nella misura pari al 100% della superficie di pavimento (categoria "a" art. 39, comma 7) rispetto al fabbricato di cui al Foglio 5 Mapp.le 350 sub. 2 e nella misura pari al 33% della superficie di pavimento (categoria "b" art. 39, comma 7) rispetto al fabbricato di cui al Foglio 5 Mapp.li 350 sub. 3-4.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente all'interno della relazione agronomica redatta a cura di un tecnico abilitato:

- Da molto tempo sono cessate le attività zootecnica e di piccolo allevamento familiare nei fabbricati e con esso l'utilizzo di stalla, fienile, granaio, barco, porcilaia, ..
- La coltivazione della vite è cessata dal 2012 e quindi la cantina non viene più utilizzata.
- Dal 2012 non si utilizzano macchine ed attrezzi propri e non si ricoverano scorte aziendali perché la coltivazione del fondo viene data in comodato., il mercato dei specifici prodotti agricoli per il quale era stato costruito l'annesso rustico è profondamente mutato a causa della crisi del settore della produzione del latte. Il fabbricato è riconosciuto come non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Documentazione fotografica



Scheda n.

22

Via Sant'Elena, 6

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 5 Mapp.le 346

Proprietà

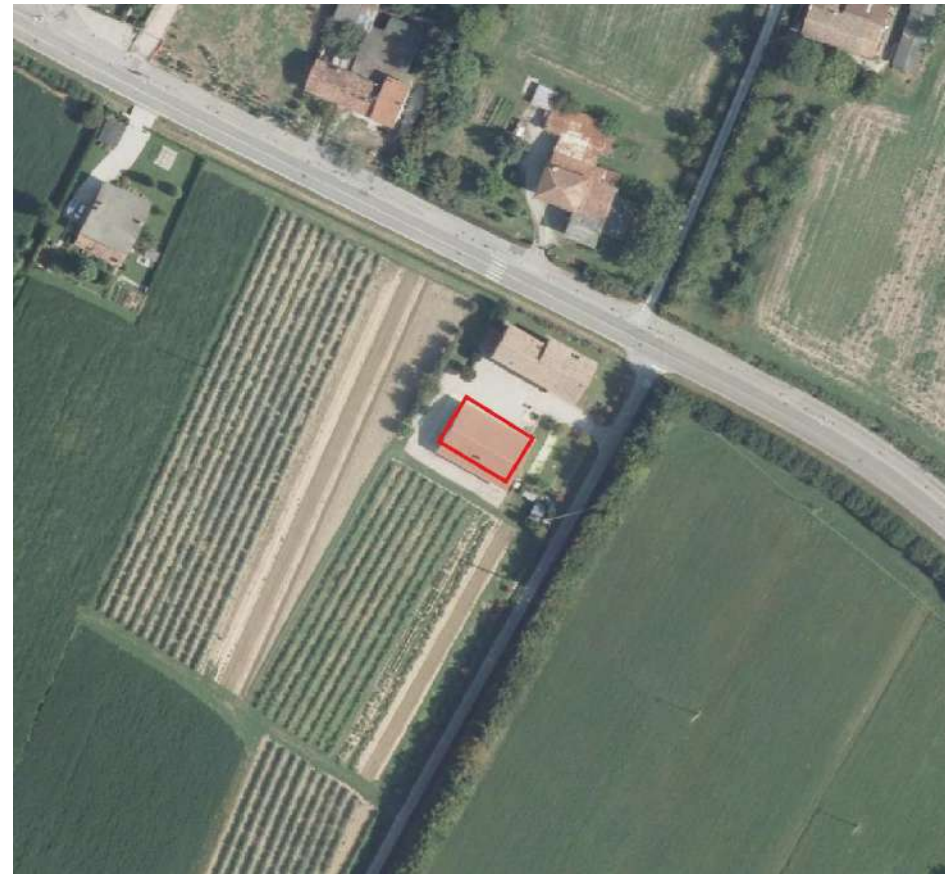
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 2503 del 09/02/2023

Inquadramento



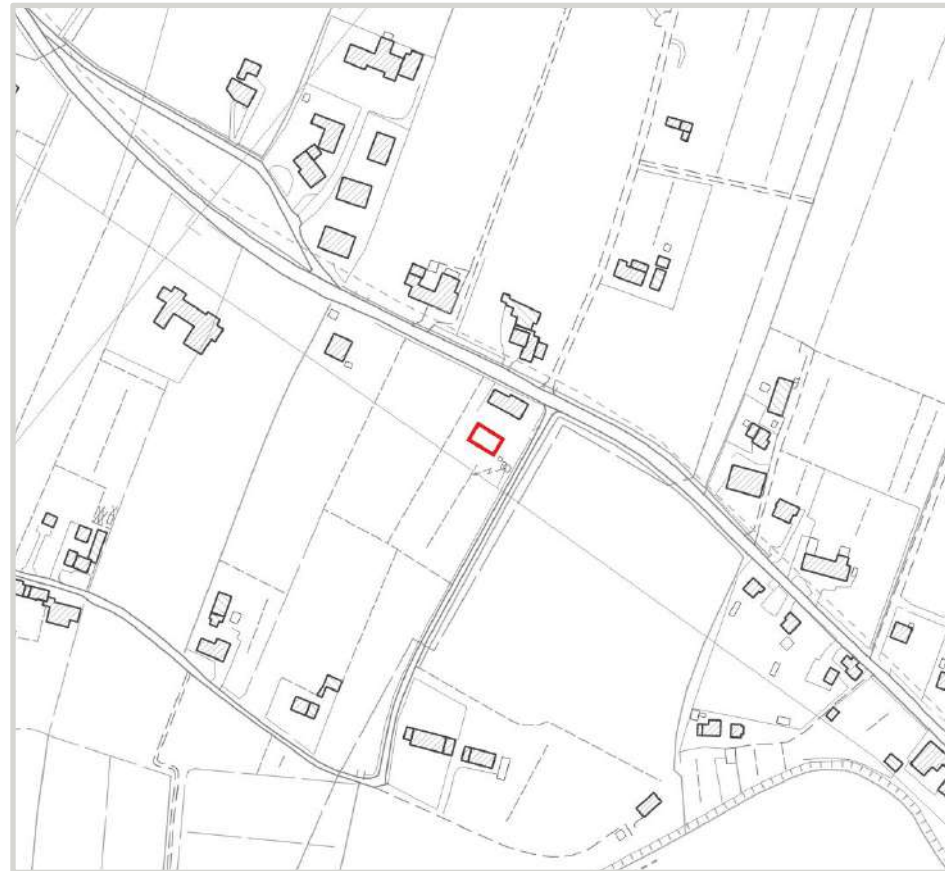
Ortofoto (Scala 1:2 000)



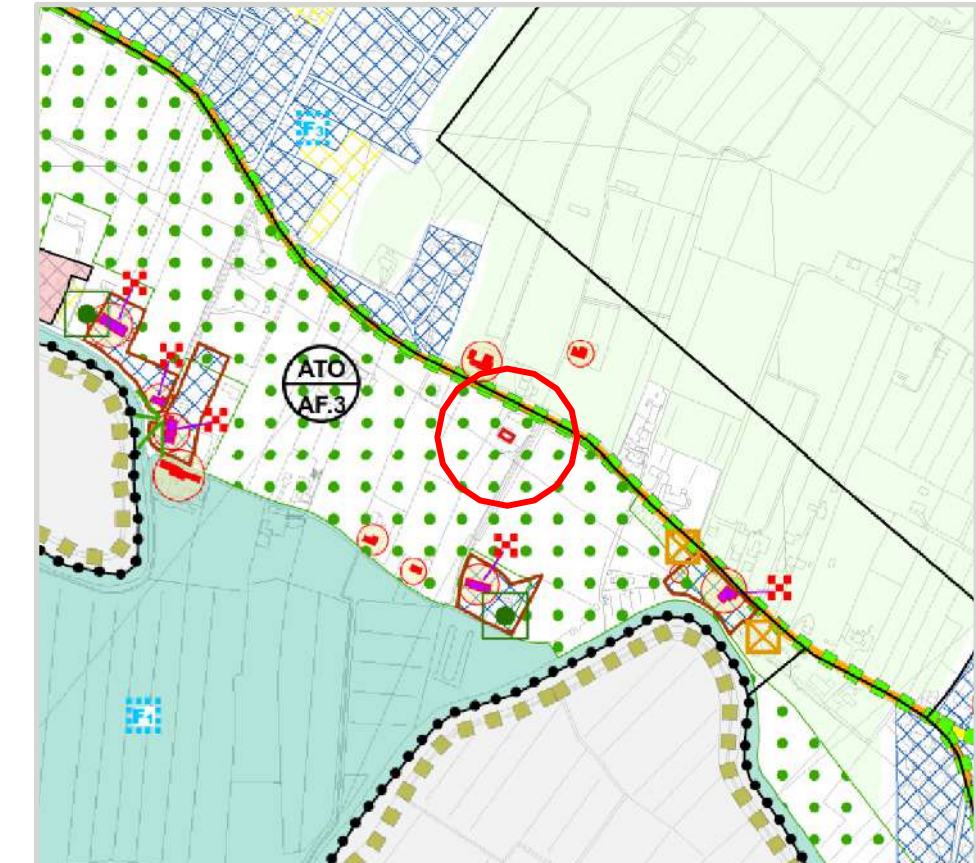
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'annesso non più funzionale è catastalmente individuato al Foglio 14, mapp.le 346. L'edificio, ad un piano fuori terra, presenta una superficie coperta pari a 275 mq con copertura a doppia falda, tale fabbricato è destinato a magazzino e risulta ricompreso in ZTO Ecc secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 275
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 966,6
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Magazzino

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino, e riconversione in residenziale (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente, l'attività agricola presente sul fondo (coltivazione e vendita ortaggi), è cessata e gli attuali proprietari a cui è stato donato l'immobile non svolgono attività agricole.

Documentazione fotografica



Scheda n.

23

Via Montiron, 5

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 17 Mapp.le 265

Proprietà

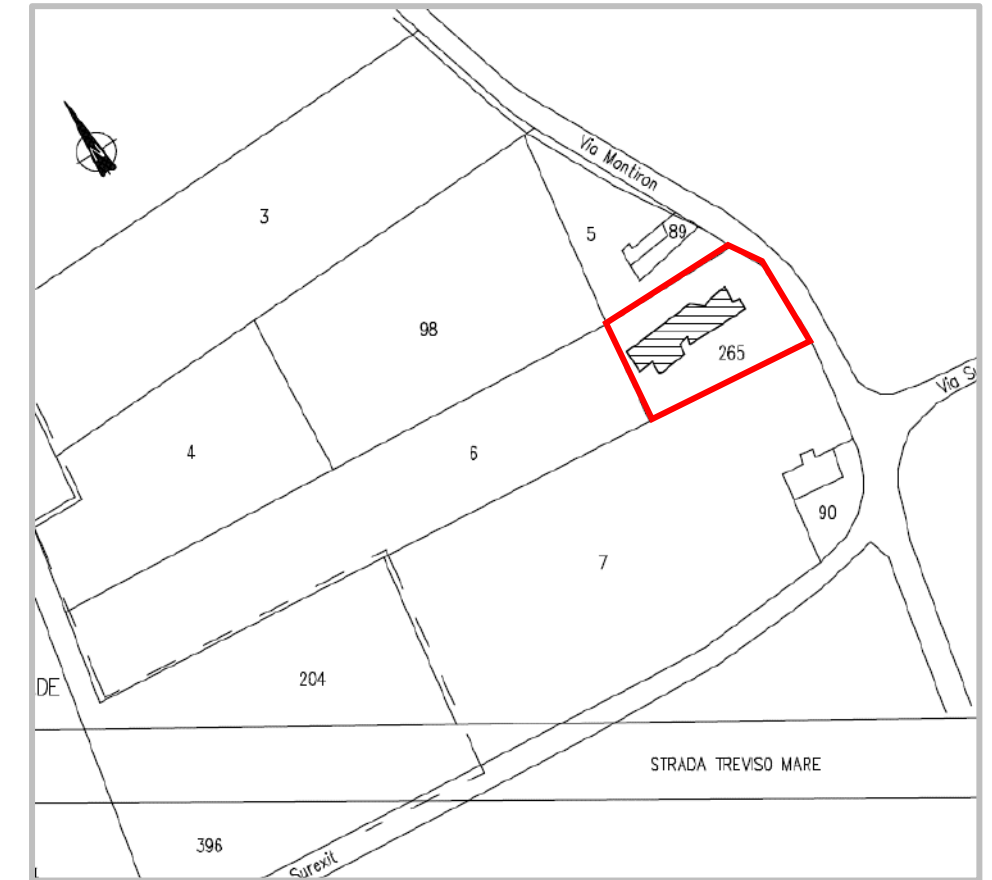
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 2 del 16/02/2023

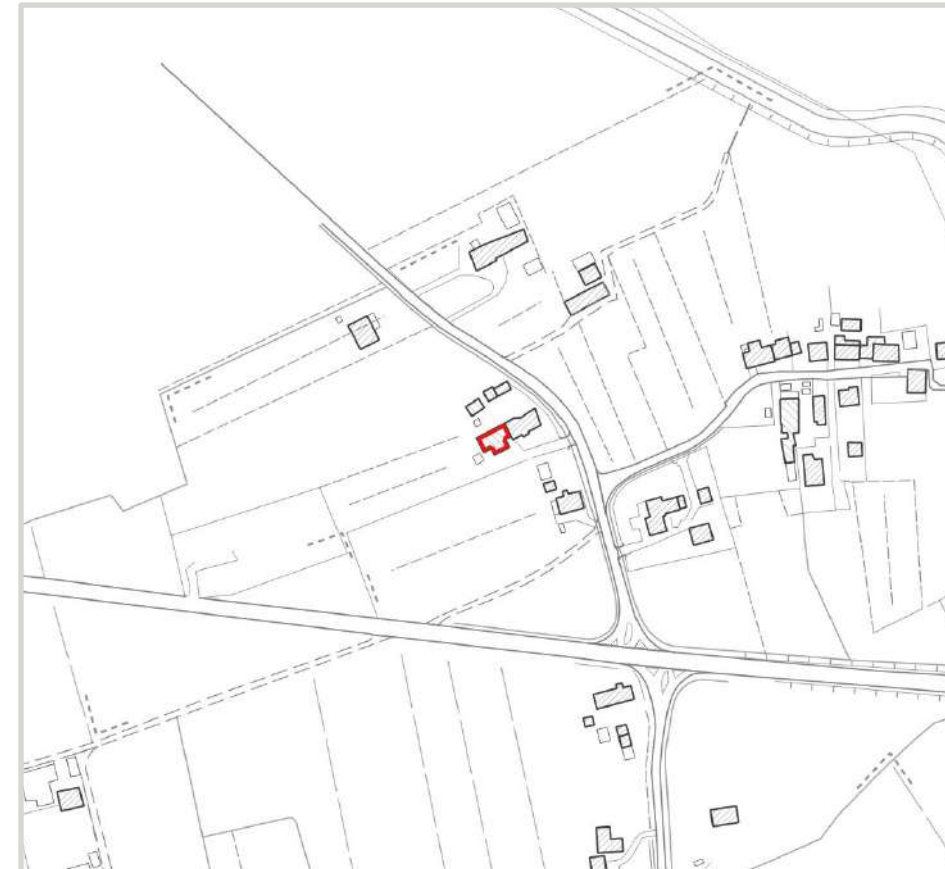
Ortofoto (Scala 1:2 000)



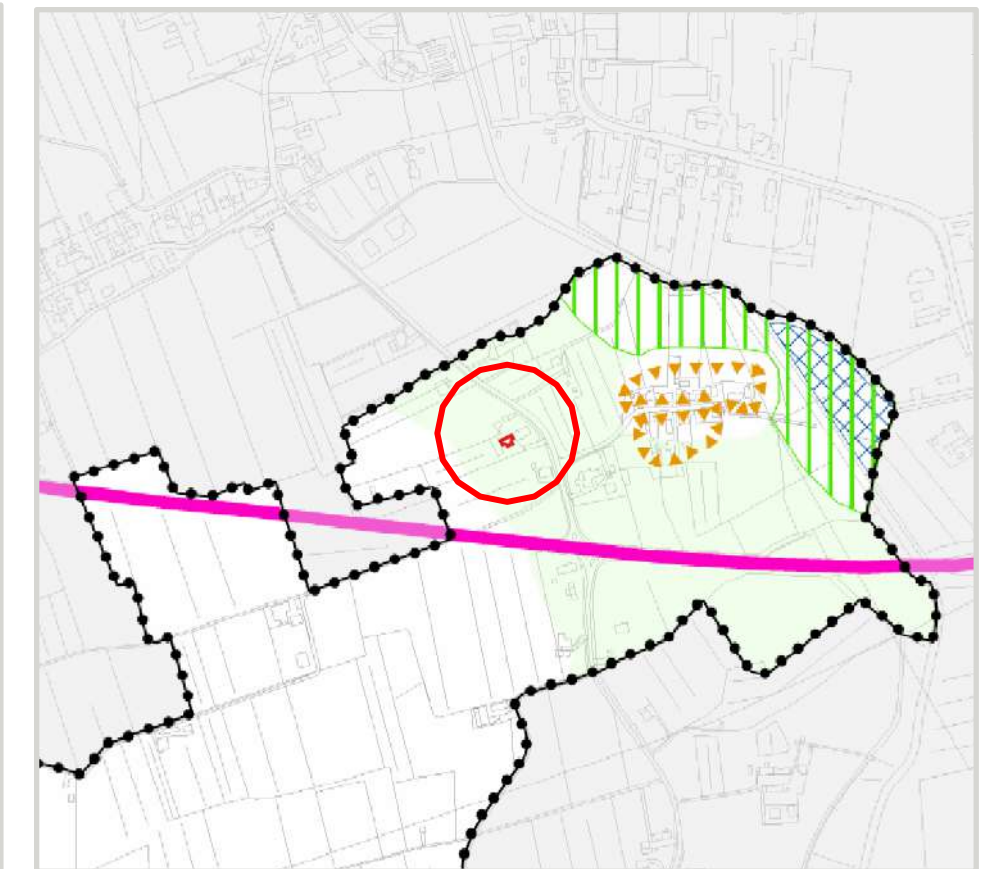
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



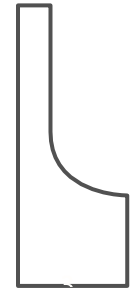
Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'annesso non più funzionale è parte di un fabbricato già oggetto di ristrutturazione e in maggior parte utilizzato per scopi residenziali, tale fabbricato è catastalmente individuato al Foglio 17, mapp.le 265. Le porzioni oggetto di l'edificio, caratterizzato da due piani fuori terra, presentano una superficie coperta totale pari a 67 mq, tali porzioni del fabbricato sono destinate a magazzino e portico e risultano ricompreso in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 67
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 181
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Magazzino, portico.

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino (categoria "a" art. 39, comma 7), e riconversione in residenziale.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente, non è presente alcuna attività agricola nei fabbricati oggetto di riconversione.

Documentazione fotografica



Scheda n.

24

Via Via Claudia Augusta 28/B

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 2 Mapp.le 630

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3118 del 17/02/2023

Inquadramento

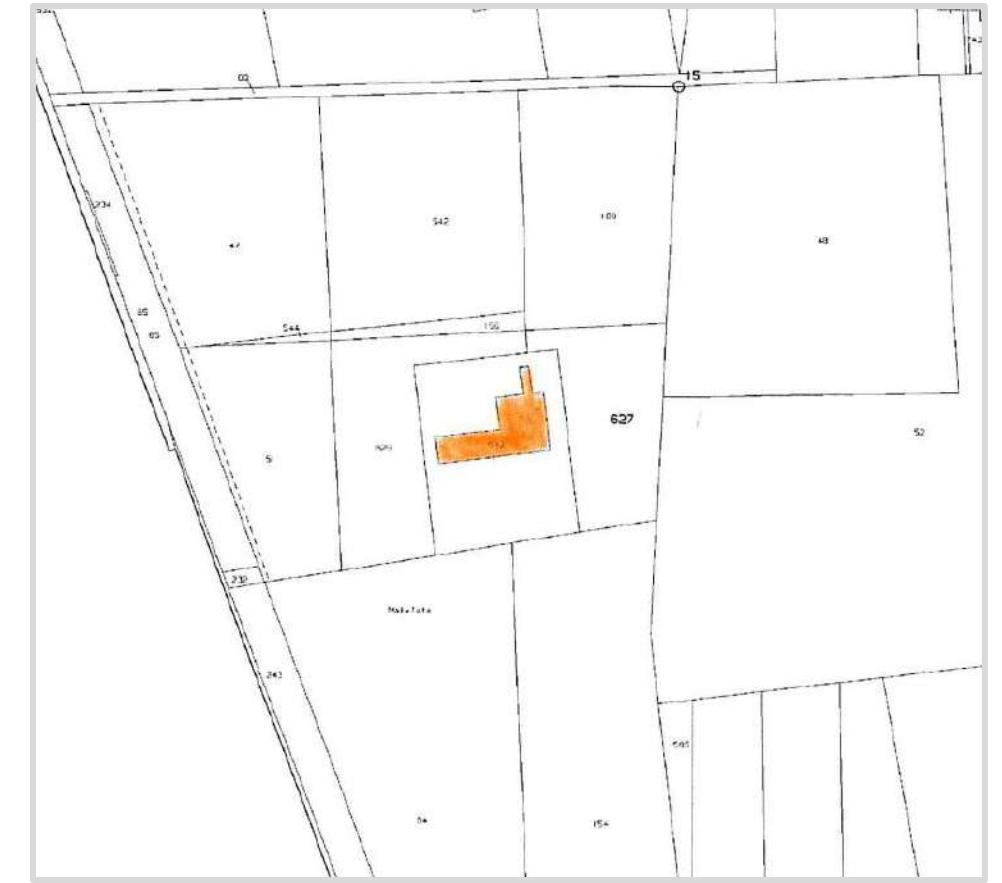


Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004

Ortofoto (Scala 1:2 000)



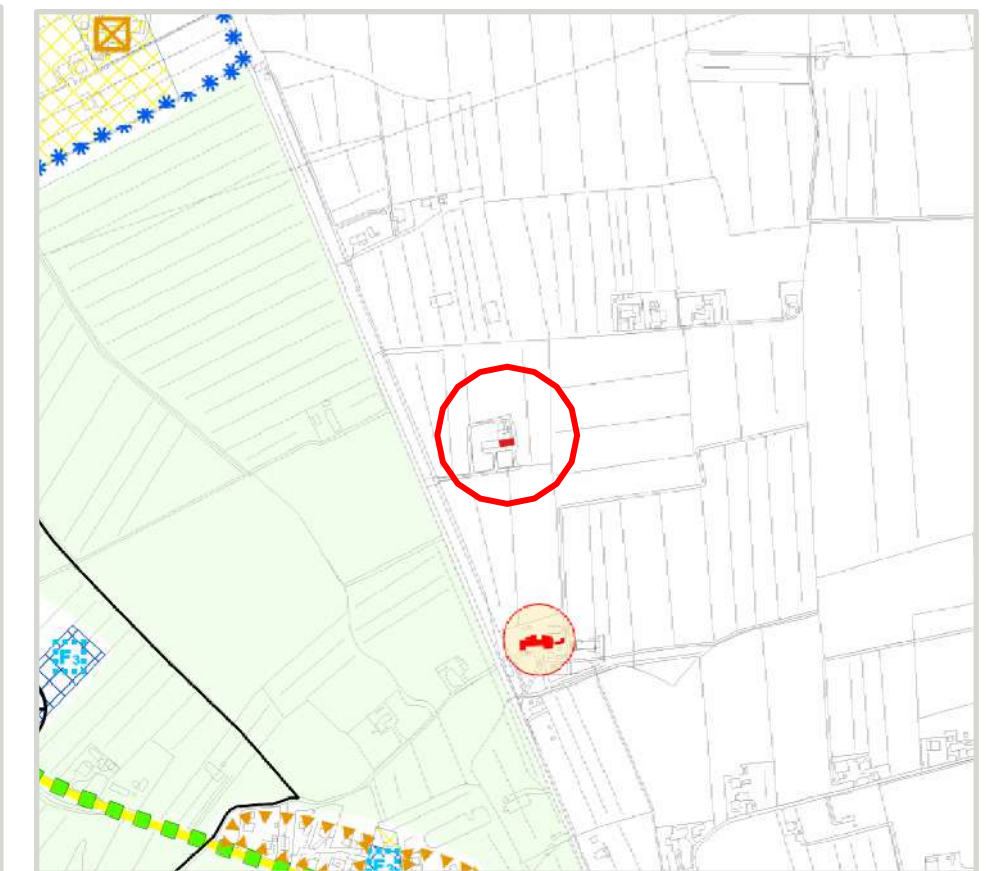
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Le porzioni dell'immobile oggetto di annesso non più funzionale, caratterizzate da 1 piano fuori terra avente altezza pari a c.a. 5 m., presenta una superficie coperta lorda pari a 176,5 mq, tale porzione del fabbricato è destinata a cantina e ricovero attrezzi e risultano ricompreso in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi) mq 176,5
 Superficie di pertinenza mq -
 Piani fuori terra n° 1
 Piani interrati n° -
 Volume fuori terra mc 897,5
 Volume interrato mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Cantina e ricovero attrezzi

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a cantina e ricovero attrezzi, e riconversione in residenziale (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente all'interno della relazione agronomica redatta a cura di un tecnico abilitato: *nel corso degli anni l'attività di vinificazione non viene più svolta, pertanto la porzione di edificio dedicata a tale attività ora risulta non più inserita nel ciclo produttivo aziendale ed è per questa ragione che se ne richiede la trasformazione in residenza.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

25

Via Via Malvista 24/a

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 4 Mapp.le 97

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3161 del 17/02/2023

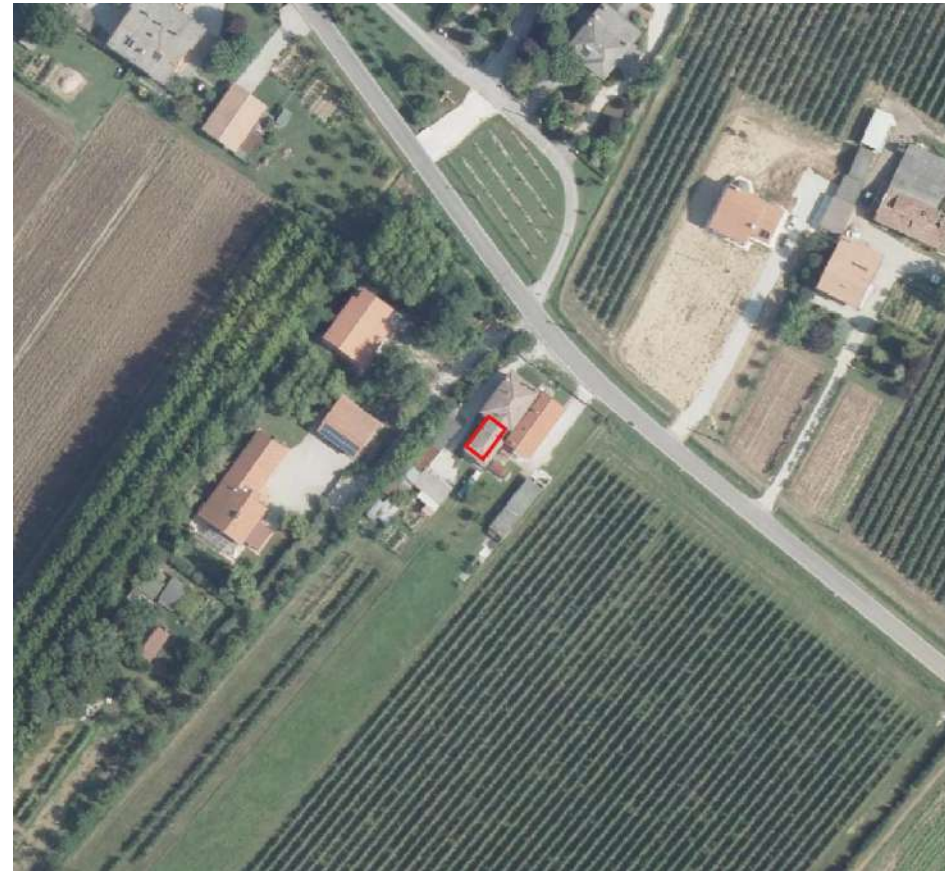
Inquadramento



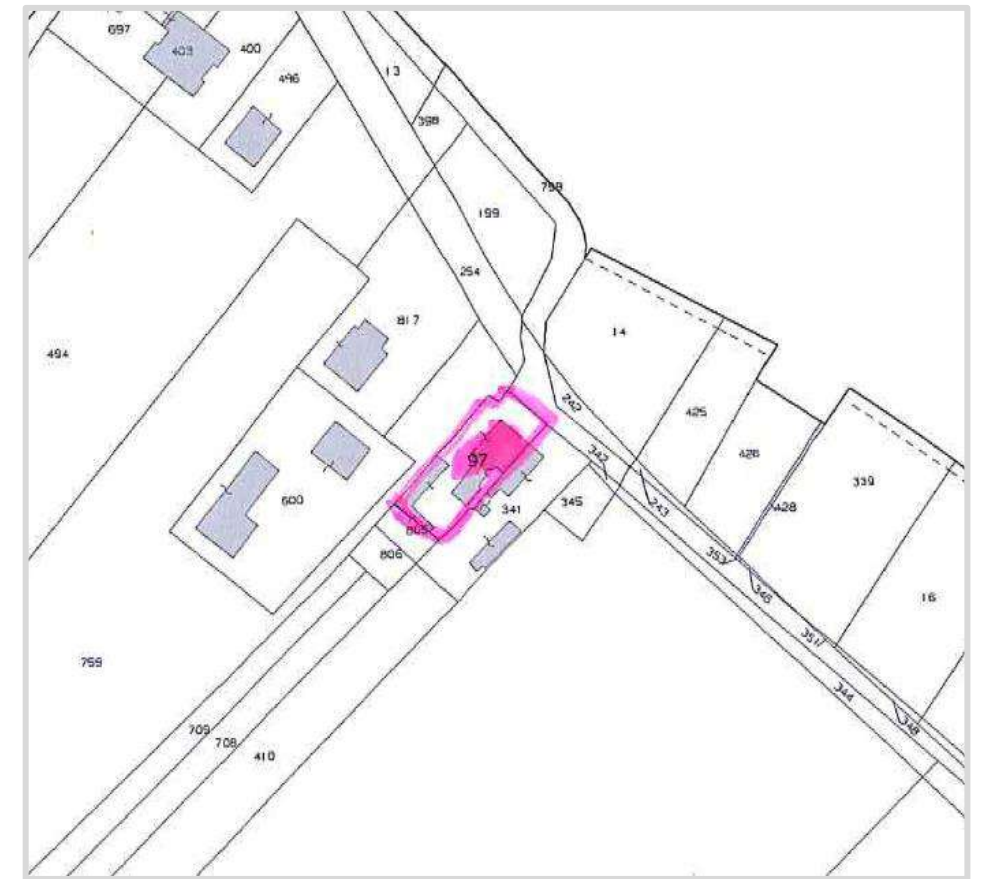
Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004



Ortofoto (Scala 1:2 000)



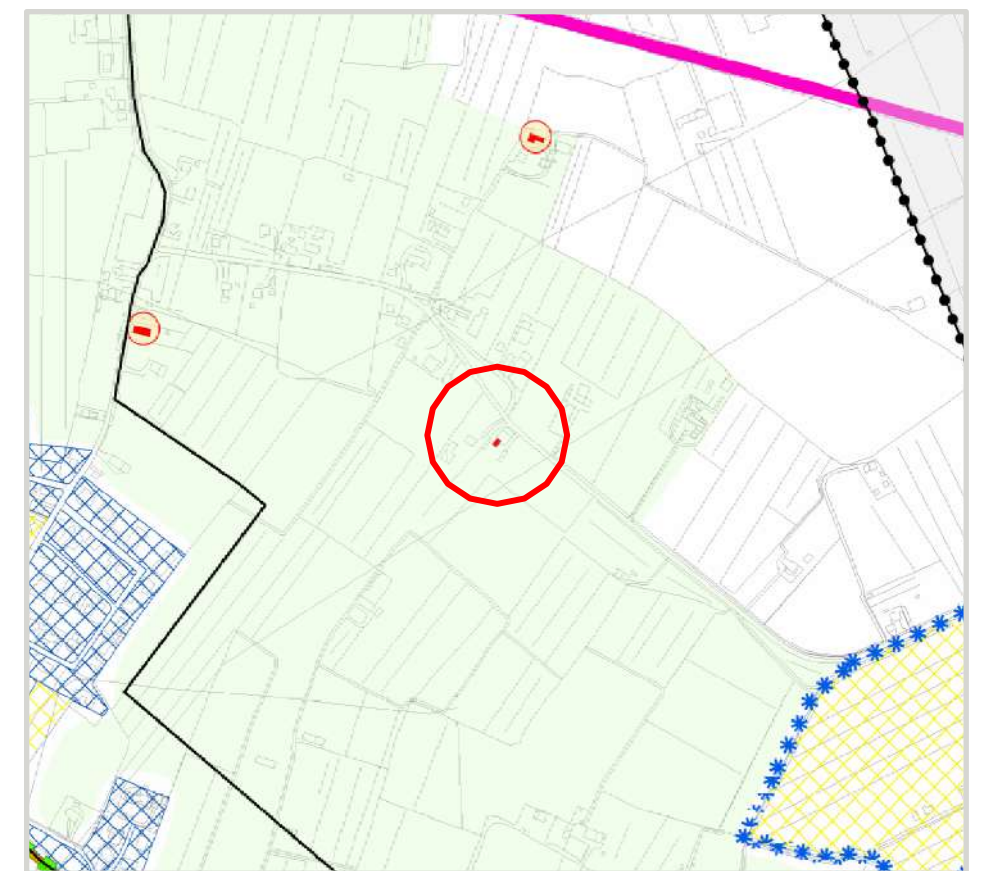
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

La porzione dell'immobile oggetto di annesso non più funzionale, posta al primo di 2 piani fuori terra, presenta una superficie coperta pari a 103 mq, tale porzione del fabbricato è destinata a magazzino e risulta ricompresa in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 103
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 278
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Magazzino

PRESENZA DI VINCOLI:

Fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente in residenza (categoria "a" art. 39, comma 7), tale destinazione è in ogni caso subordinata alla verifica puntuale della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente: *non sussiste più fondo agricolo, non vi sono attrezzi di lavoro per attività agricola e non si è in possesso di partita iva per imprese.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

26

Via Via dei Colotti

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 4 Mapp.le 97

Proprietà

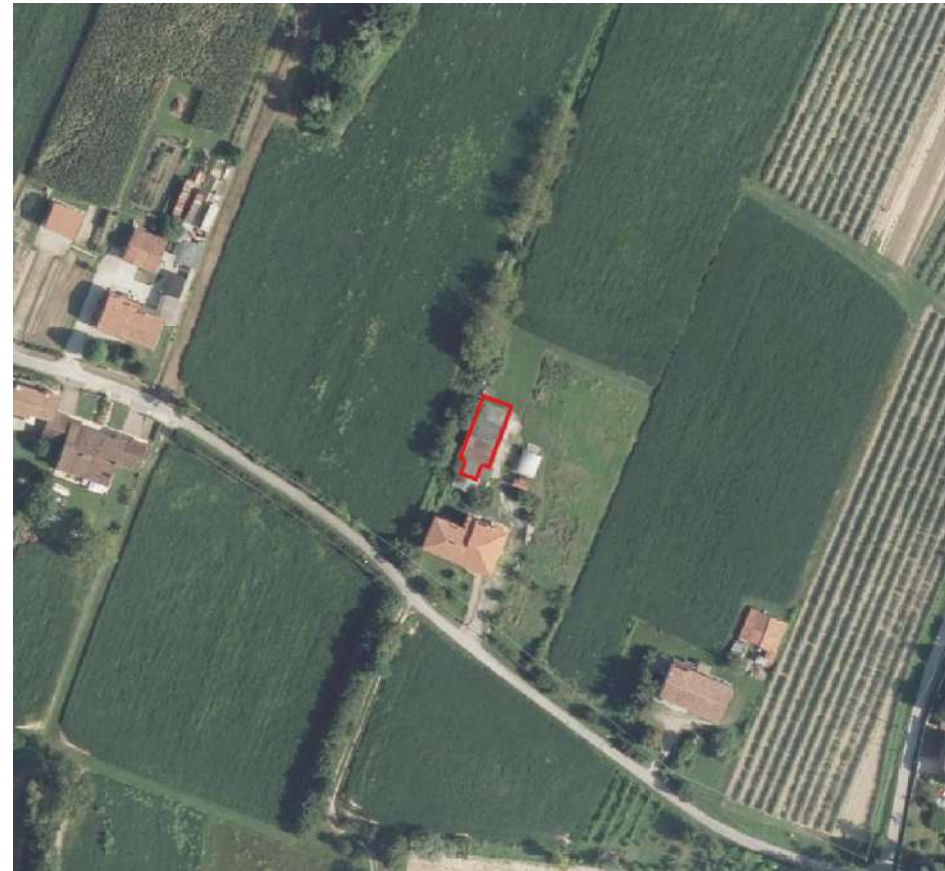
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3162 del 17/02/2023

Inquadramento



Ortofoto (Scala 1:2 000)



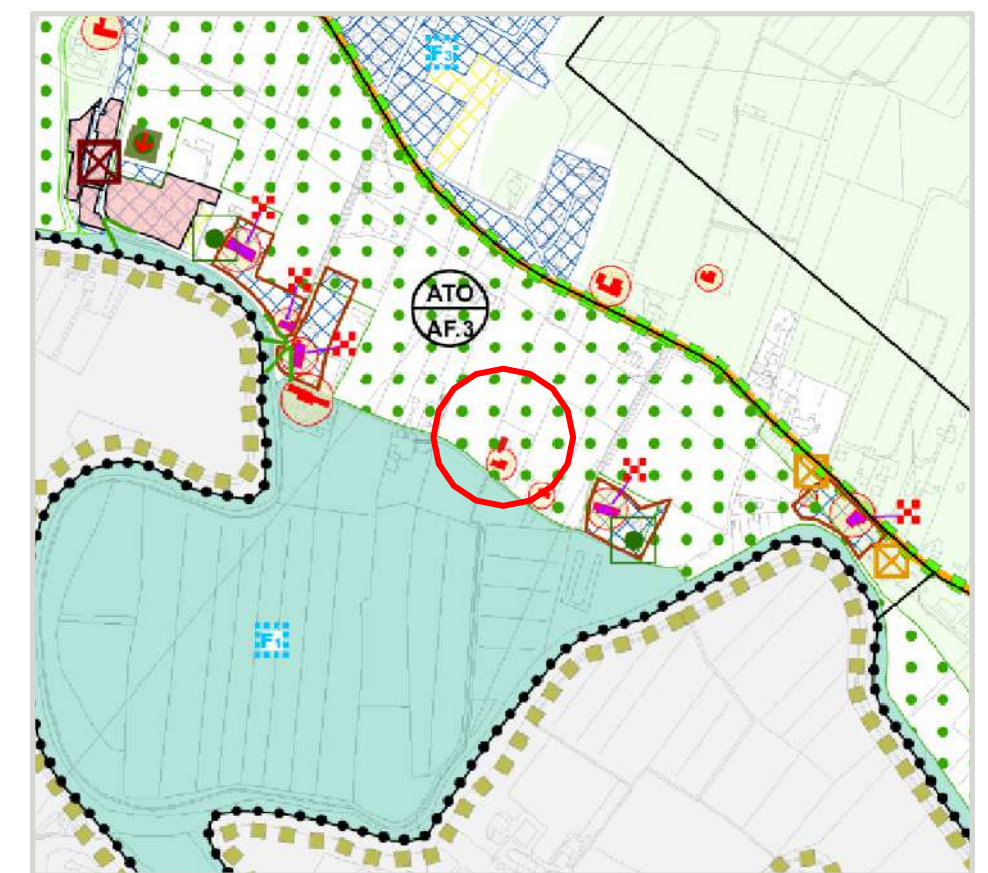
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Il fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo presenta una superficie coperta pari a 52 mq e riversa in cattivo stato di conservazione, tale fabbricato è destinato a magazzino e deposito attrezzi e risulta ricompresa in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 52
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 195
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: Magazzini e ricovero attrezzi.

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento della volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino in misura pari al 33% della superficie di pavimento (categoria "b" art. 39, comma 7), e riconversione in residenziale.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente: Gli attuali vani ad uso magazzini e depositi attrezzi, non sono più necessari per l'esercizio di attività agricola.

Documentazione fotografica



Art.43 L.R. 11/2004
Edifici non funzionali



Scheda n.

27

Via Via Claudia Augusta

Grado di protezione A B C D Nessuno

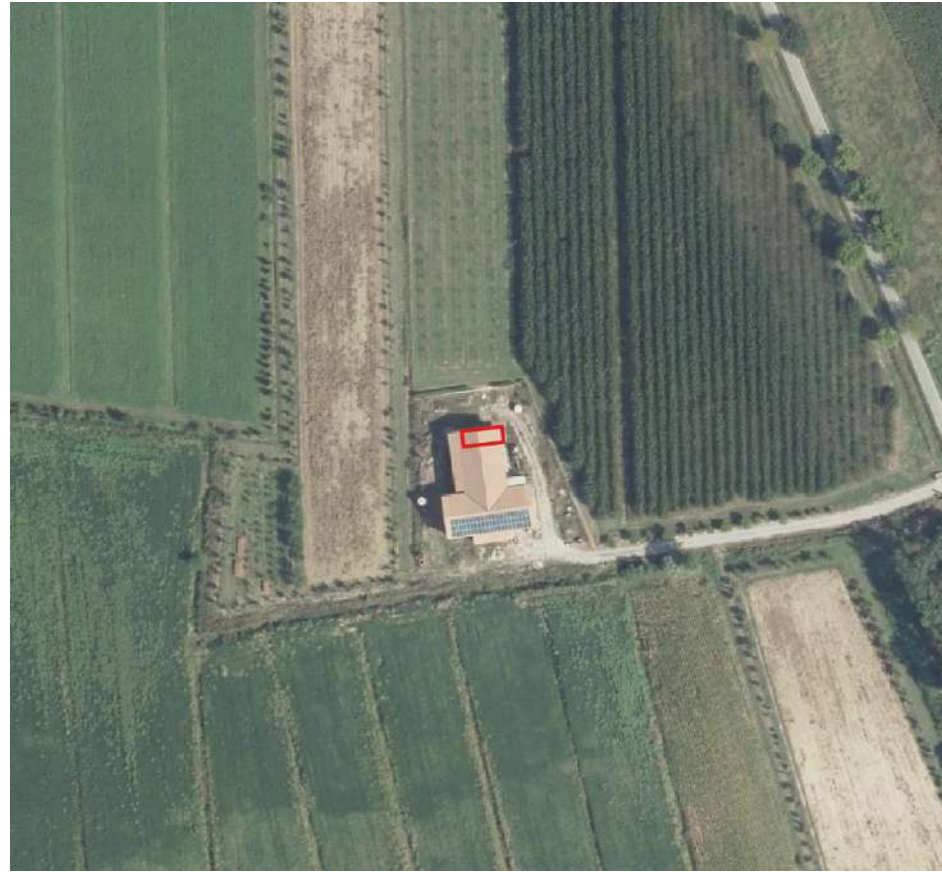
Catastale FG. 7 Mapp.le 547

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3217 del 20/02/2023

Ortofoto (Scala 1:2 000)



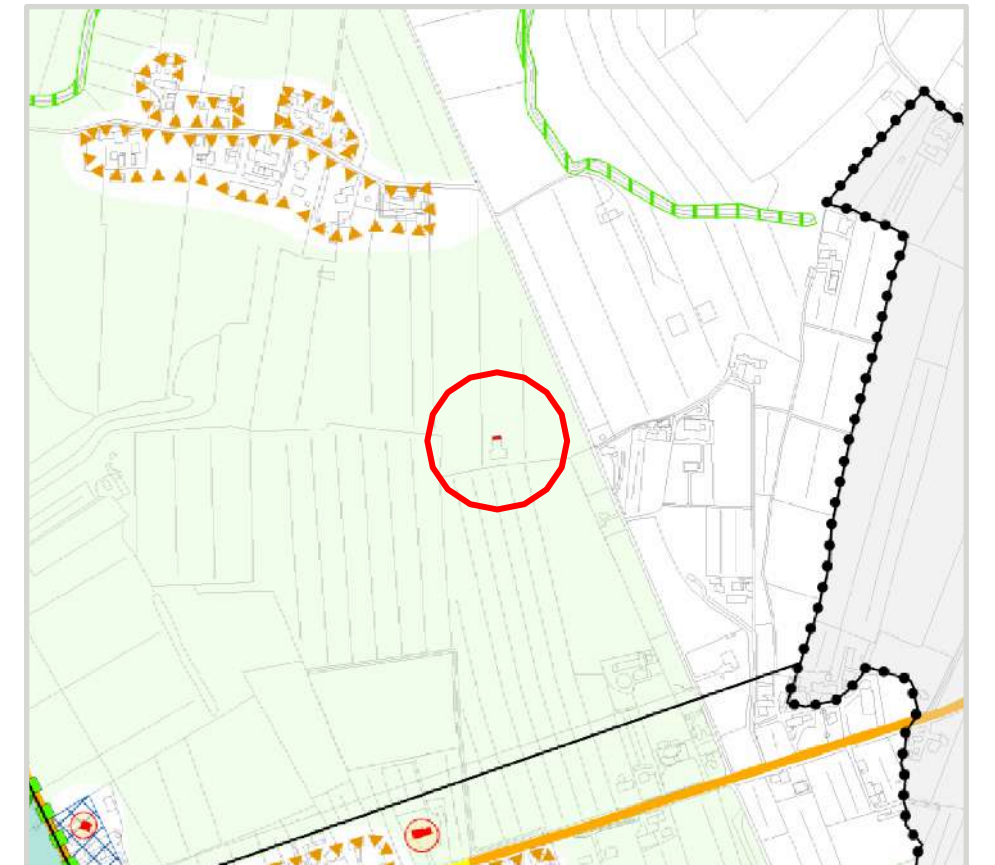
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004

Stato di fatto

DESCRIZIONE:

La porzione di fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, è parte di un immobile inizialmente realizzato per attività agricole ma successivamente oggetto di variazione della destinazione in residenziale per una parte.

La superficie residua destinata a ricovero attrezzi agricoli posta al piano terra, che presenta una superficie coperta pari a circa 50 mq, è oggetto dell'attuale riconversione e risulta ricompresa in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 50
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 135
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: ricovero attrezzi.

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

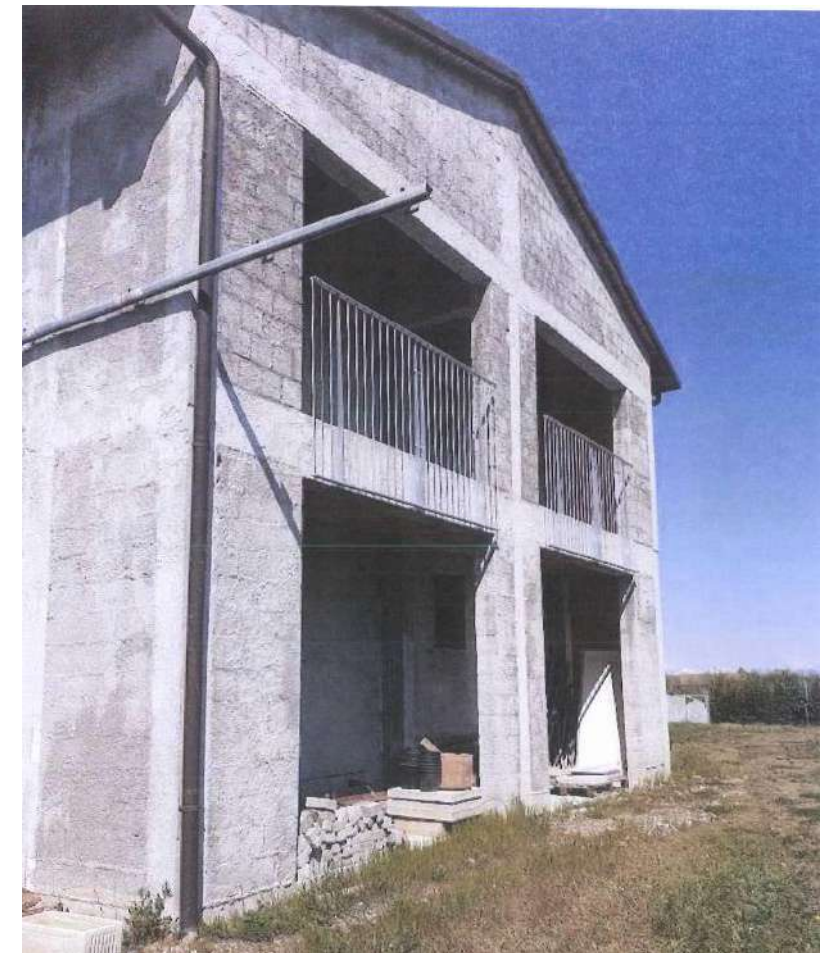
PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino, e riconversione in residenziale (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente: *la ditta Ceroico s.a.s. non ha la conduzione di alcun fondo agricolo e non ha mai esercitato attività agricola.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

28

Via Via Claudia Augusta

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 22 Mapp.le 448

Proprietà

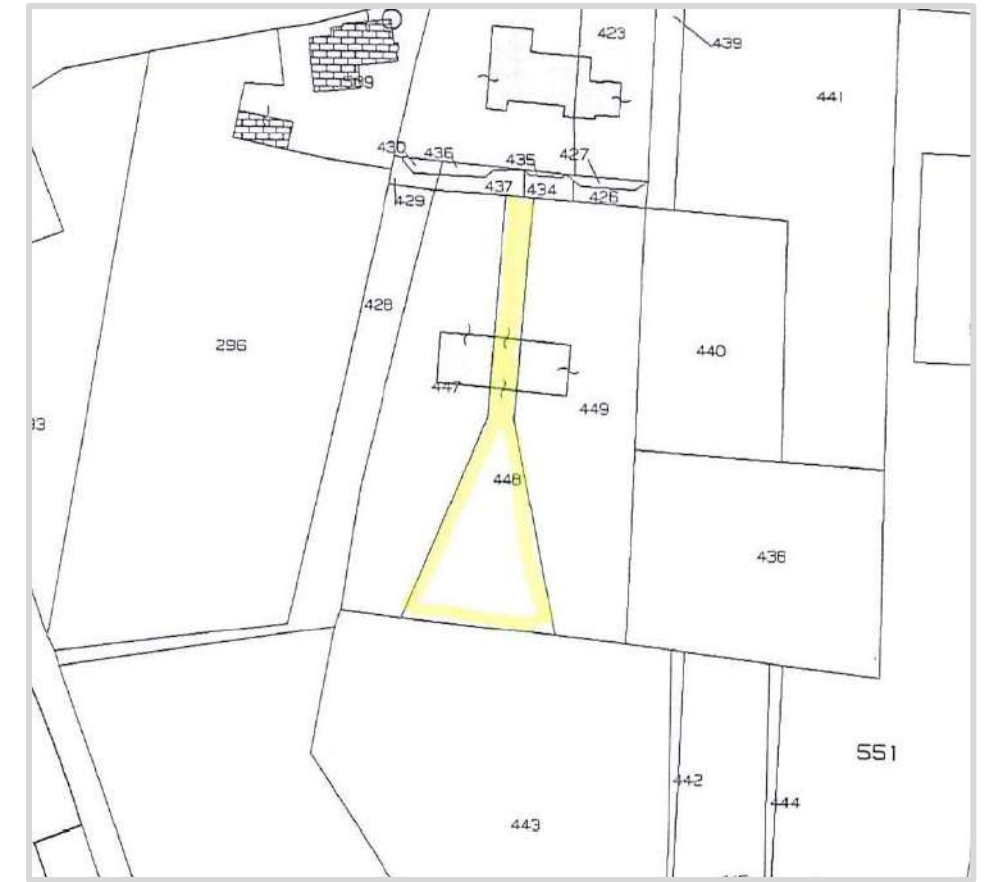
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3218 del 20/02/2023

Ortofoto (Scala 1:2 000)



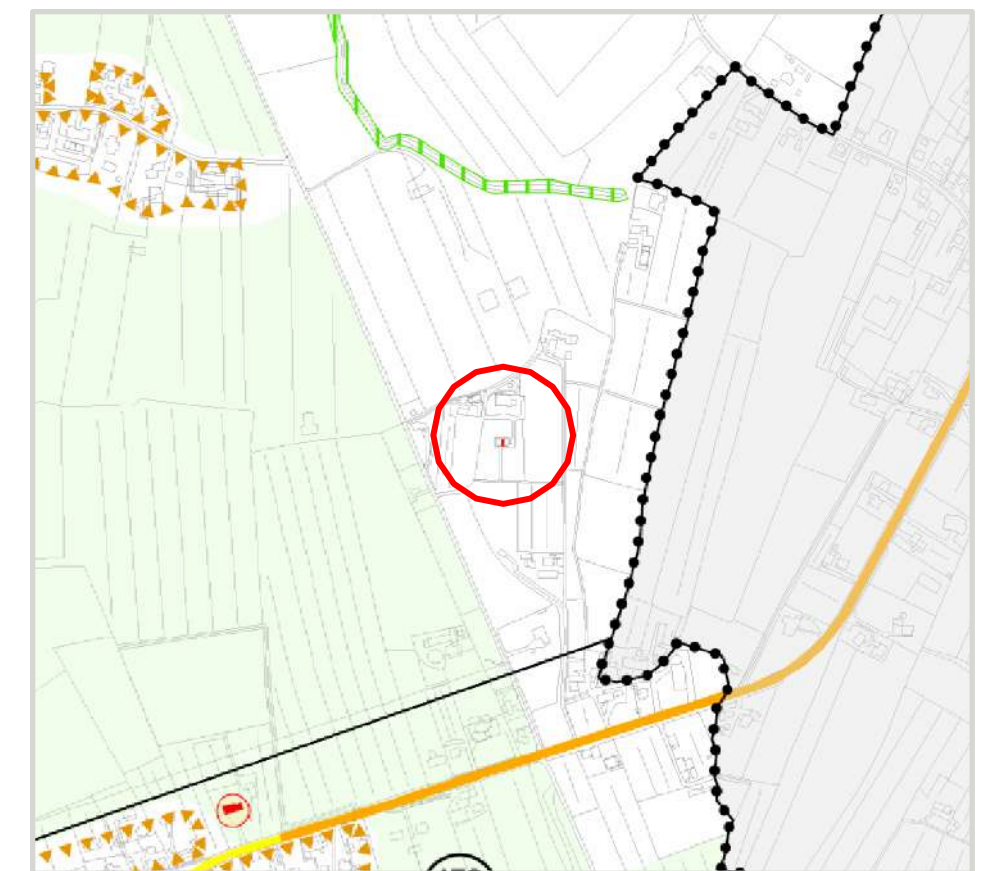
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004

Stato di fatto

DESCRIZIONE:

La porzione di fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, è parte di un immobile inizialmente realizzato per attività agricole ma successivamente oggetto di variazione della destinazione in residenziale per una parte.

La superficie residua destinata a magazzino posta al piano terra, che presenta una superficie coperta pari a circa 12 mq, è oggetto dell'attuale riconversione e risulta ricompresa in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 13
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 32
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: magazzino

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino, e riconversione in residenziale (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato dal proponente: *il suddetto non ha conduzione di alcun fondo agricolo e l'immobile non ha e non ha avuto la funzionalità di annesso rustico non avendo mai esercitato attività agricola.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

29

Via Via Tappi

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 7 Mapp.le 183

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3220 del 20/02/2023

Ortofoto (Scala 1:2 000)



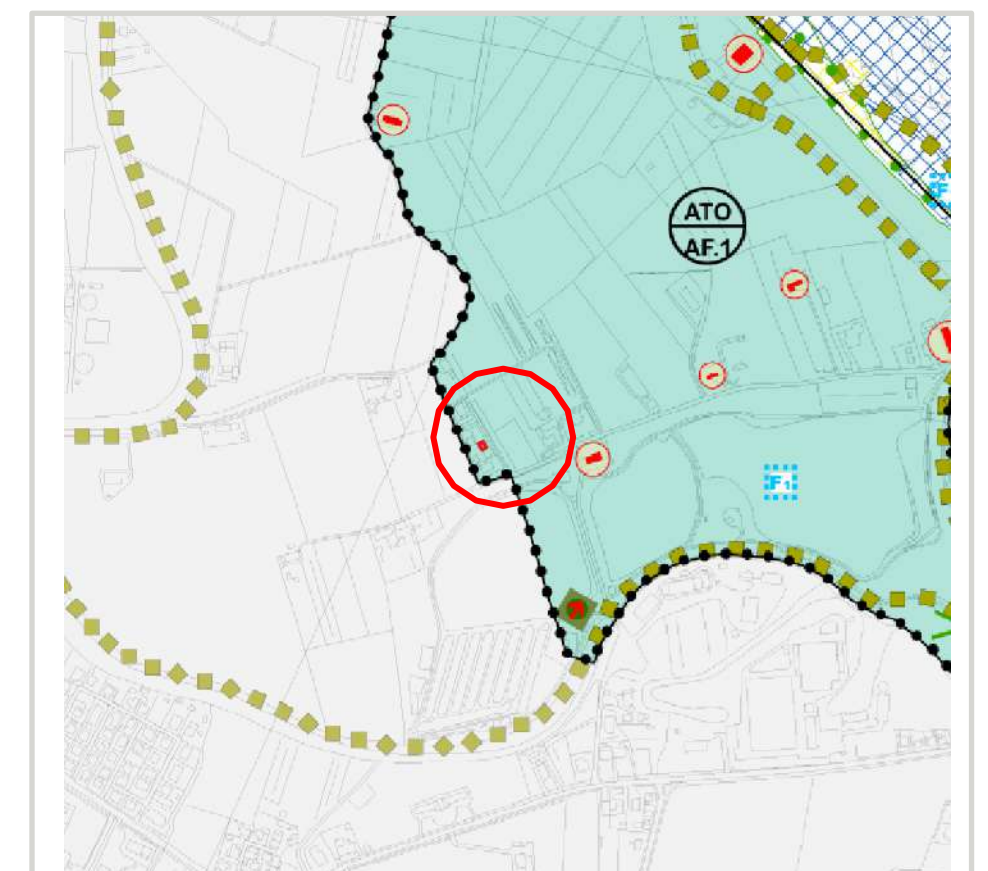
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004

Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Il fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo è adiacente ad un immobile residenziale, ed è stato realizzato inizialmente come ricovero per allevamento di polli in gabbia, attività poi conclusa, oggi tale fabbricato è destinato come deposito.

La superficie, posta al piano terra, è pari a circa 130 mq e risulta ricompresa in ZTO Ep secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 130
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 498
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2: deposito

PRESENZA DI VINCOLI:

Il fabbricato:

- è ricompreso nel perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile;
- Viene classificato dal PTCP nelle aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs. 42/04, art. 13 4. - art. 136 ex lege 1497/39
- è ricompreso nel Sito di interesse comunitario - SIC IT 3240031 "Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio" e ZPS IT3240019 "Fiume Sile: Sile Morto e ansa a S. Michele Vecchio".
- è ricompreso nelle aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/04, art. 142, lett. c - Corsi d'acqua (Fascia di rispetto di 150 m. del fiume Sile);

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento della volumetria esistente ed oggi adibita a magazzino in misura pari al 100% della superficie di pavimento (categoria "a" art. 39, comma 7), e riconversione in residenziale
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Come dichiarato nella perizia agronomica redatta da tecnico abilitato presentata dal proponente: *nel lotto rustico in esame non sussiste alcuna attività di coltivazione o allevamento, risulta dimostrata la perdita di funzionalità dell'annesso rustico già adibito a deposito.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

30

Via Via Buel De Lovo

Grado di protezione A B C D Nessuno

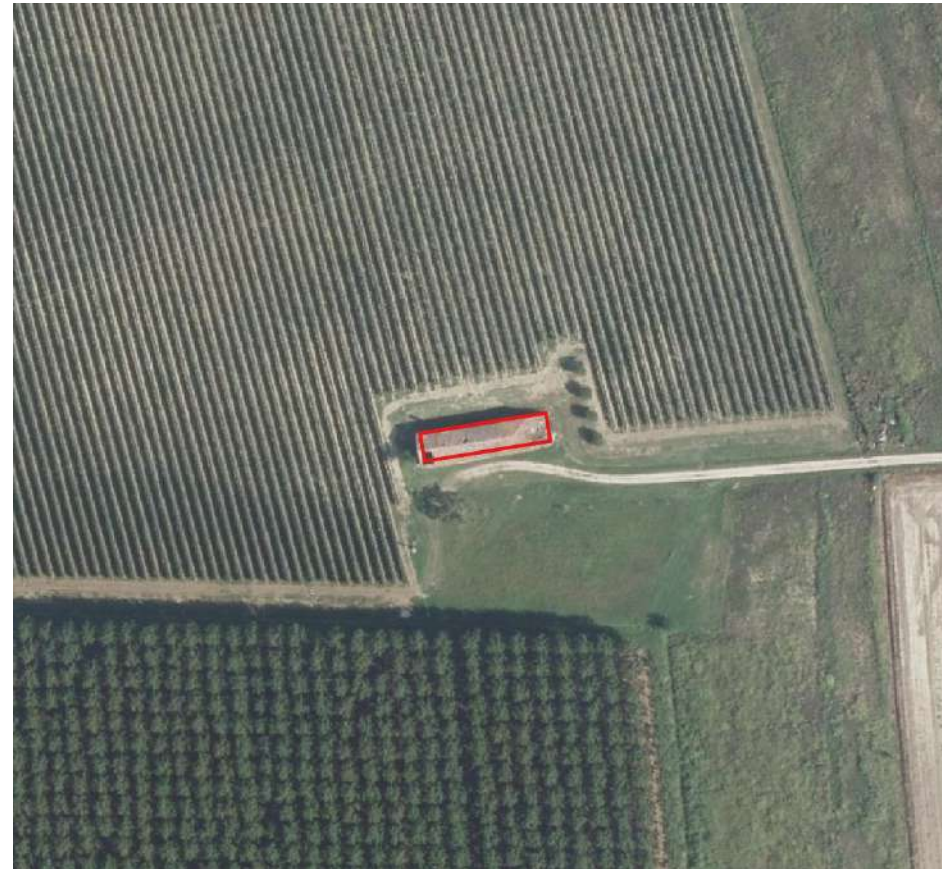
Catastale FG. 17 Mapp.le 428

Proprietà

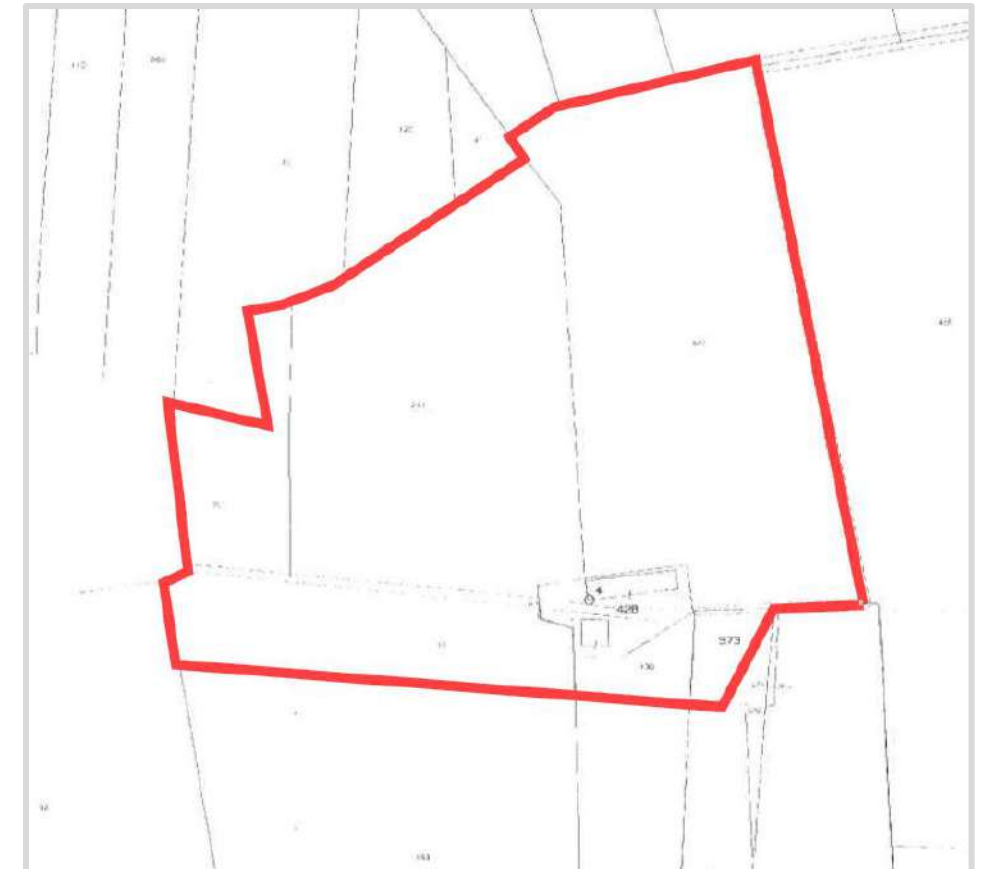
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3224 del 20/02/2023

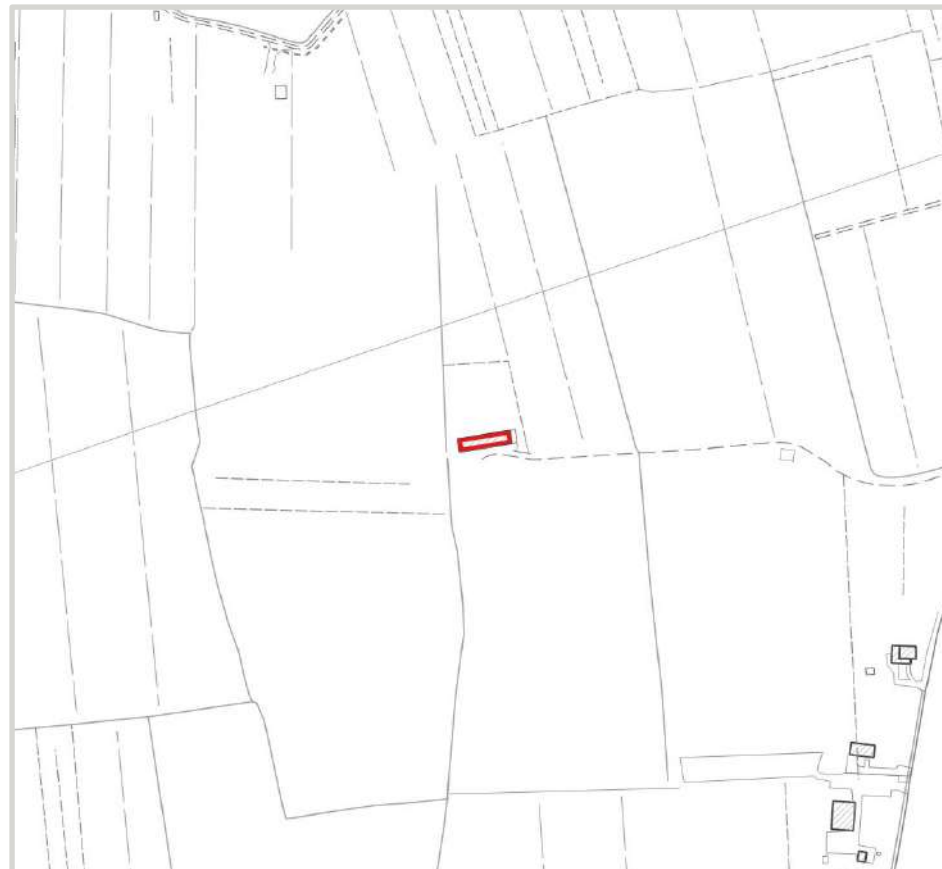
Ortofoto (Scala 1:2 000)



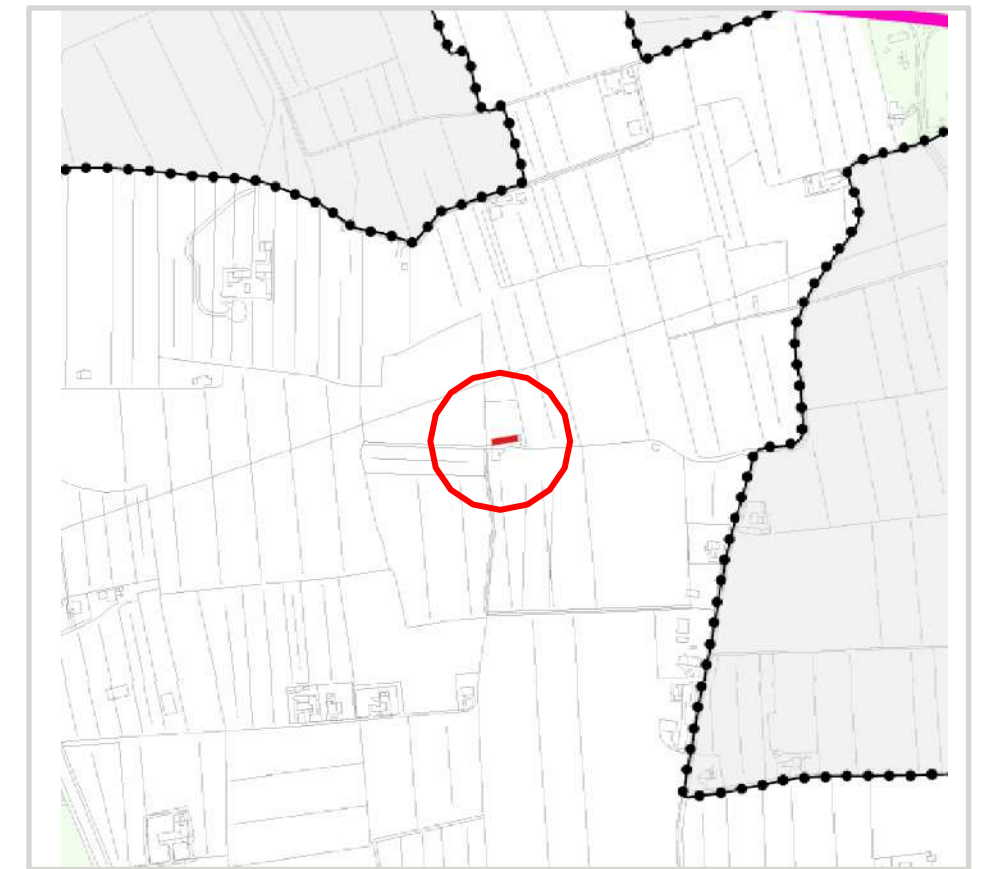
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



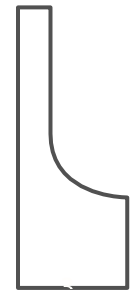
Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Il fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo è destinato attualmente come deposito e fienile è riversa in cattivo stato di manutenzione.

La superficie coperta è pari a circa 284 mq e risulta ricompresa in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 284
Superficie di pertinenza	mq 52.578
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 1.500 c.a.
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2:Ricovero attrezzi e fienile.

PRESENZA DI VINCOLI:

Il fabbricato:
 - Fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento della volumetria esistente in residenza (categoria "a" art. 39, comma 7), tale destinazione è in ogni caso subordinata alla verifica puntuale della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICICO E PRESCRIZIONI:

Il fabbricato era già schedato come annesso non più funzionale alla conduzione del fondo nel P.R.G. previgente (n. 48), e non vi è svolta alcuna attività agricola.

Documentazione fotografica



Scheda n.

31

Via Malviste 18

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 4 Mapp.le 496

Proprietà

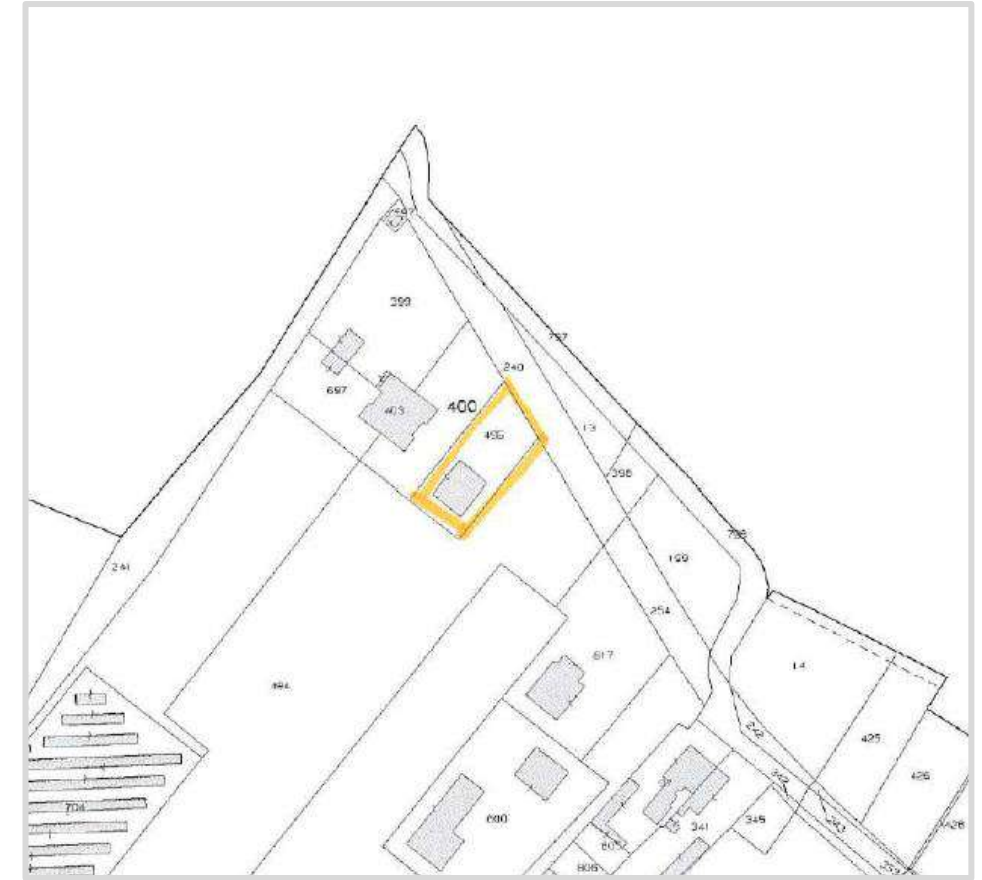
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3413 del 20/02/2023

Ortofoto (Scala 1:2 000)



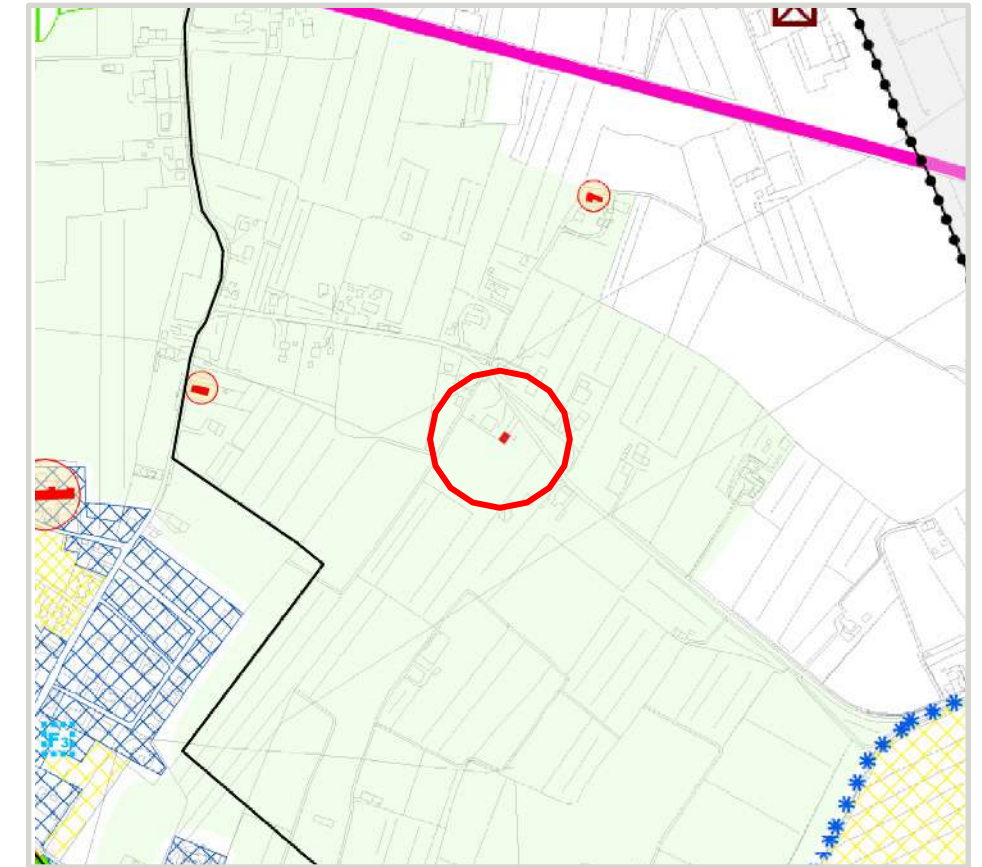
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



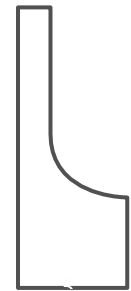
Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Il fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo è destinato attualmente come deposito, cantina e magazzino e si trova nell'ambito della pertinenza di un edificio residenziale.

La superficie coperta è pari a circa 117 mq e risulta ricompresa in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 117
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 421 c.a.
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2:Ricovero attrezzi, cantina, magazzino.

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente in residenza (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Il proponente dichiara:

- Di non essere imprenditore agricolo;
- Di non possedere attrezzature e fondi agricoli che attestino la presenza di un'attività imprenditoriale ai fini agricoli.

Documentazione fotografica



Scheda n.

32

Via Pantiera 46

Grado di protezione
A B C D Nessuno

Catastale FG. 9 Mapp.le 311

Proprietà

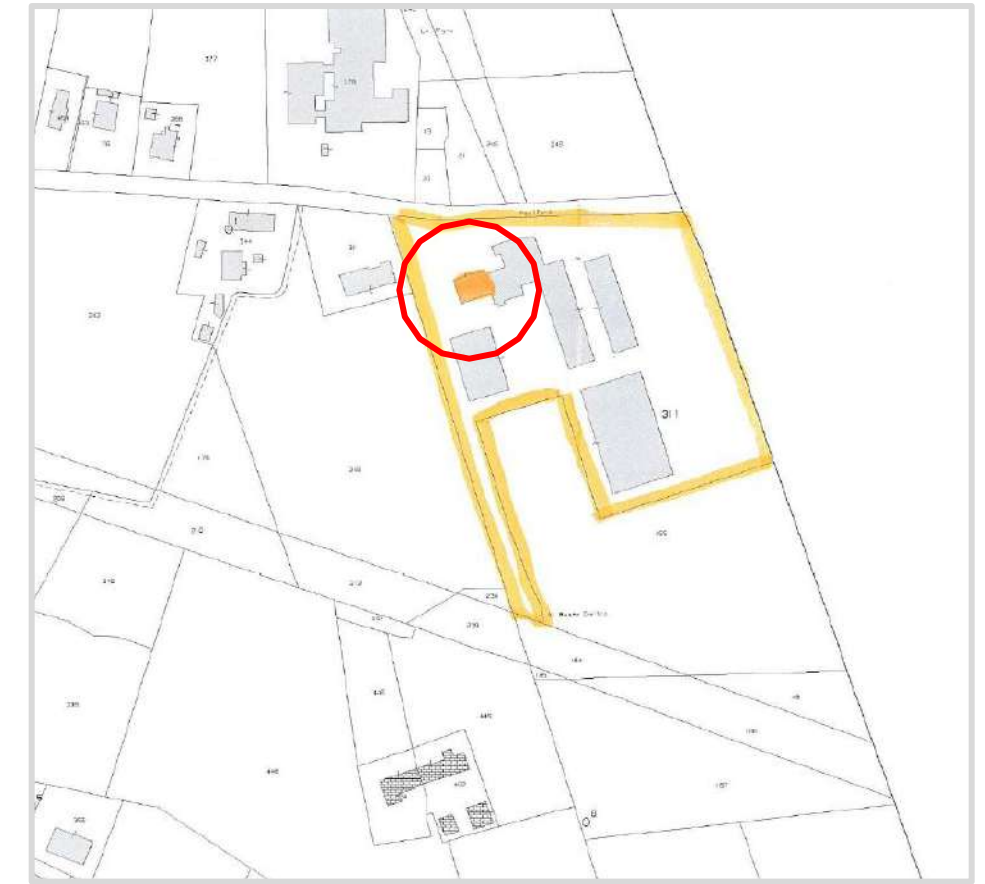
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3418 del 20/02/2023

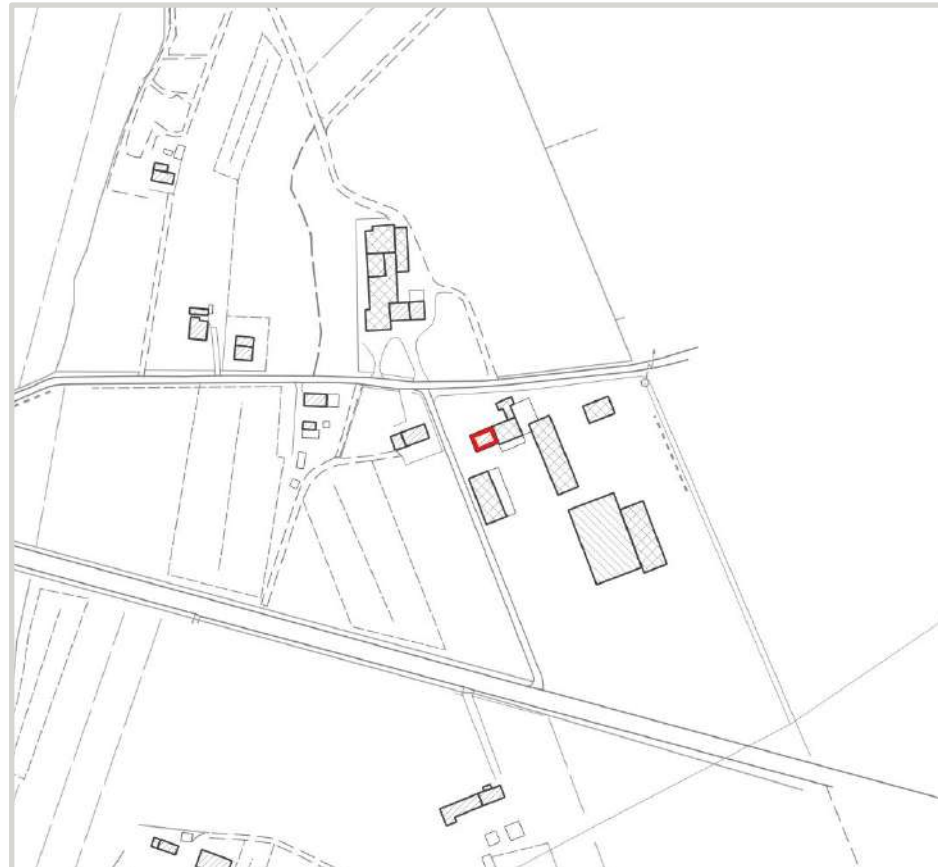
Ortofoto (Scala 1:2 000)



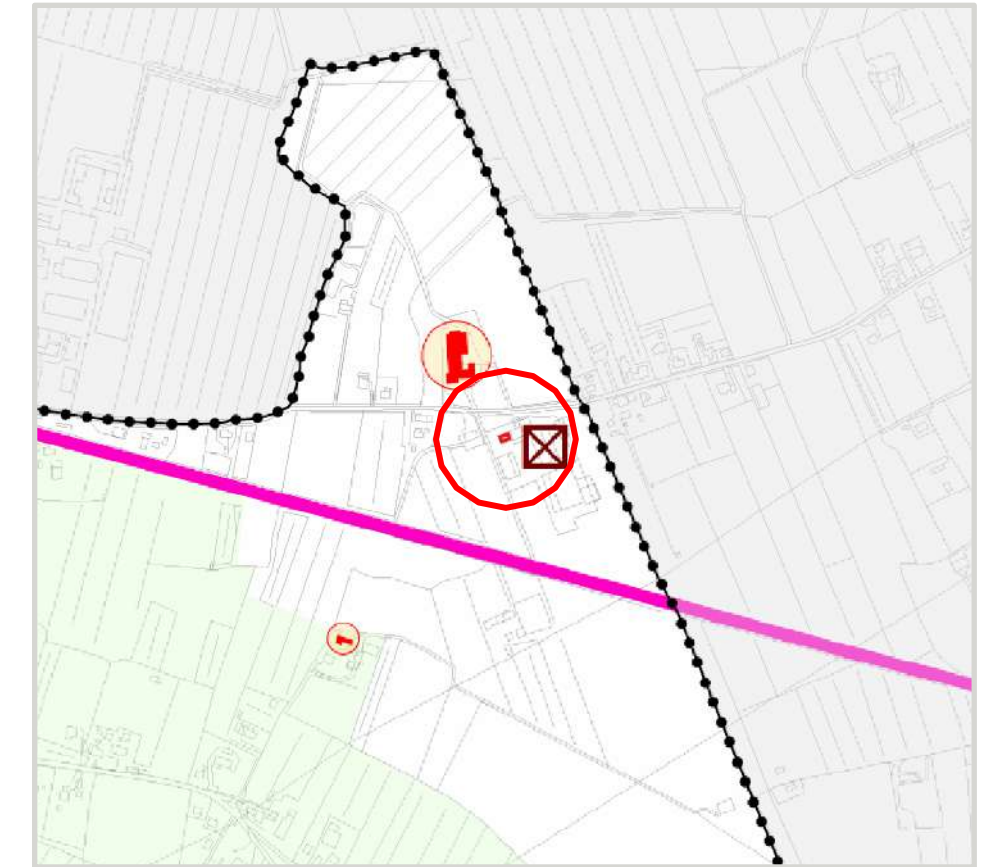
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

La porzione di fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo è parte di un fabbricato di 3 piano in buona parte destinato alla residenza. La porzione al piano terra è invece destinata attualmente come magazzino, deposito e ufficio.

La superficie coperta è pari a circa 159 mq e risulta ricompresa in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 159
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 445
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2:Magazzino, deposito

PRESENZA DI VINCOLI:

-

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente in locali accessori alla residenza (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Il proponente dichiara:

- Pur in presenza di attività agricola e di una conseguente redditività derivante dalla stessa, la gestione di macchine, attrezzature e scorte, non è più riferibile all'immobile ed all'area in esame;
- I locali non sono più funzionali alle attività produttive in quanto dimensionalmente inadeguati e per la contestuale presenza di edifici più adatti allo scopo;
- Non vi sono specifiche esigenze di magazzinaggio o custodia per le quali le caratteristiche dei locali oggetto di defunzionalizzazione, possano apparire essenziali.

Documentazione fotografica



Scheda n.

33

Via Ceroico 2

Grado di protezione
A B C D **Nessuno**

Catastale FG. 5 Mapp.le 700

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3420 del 20/02/2023

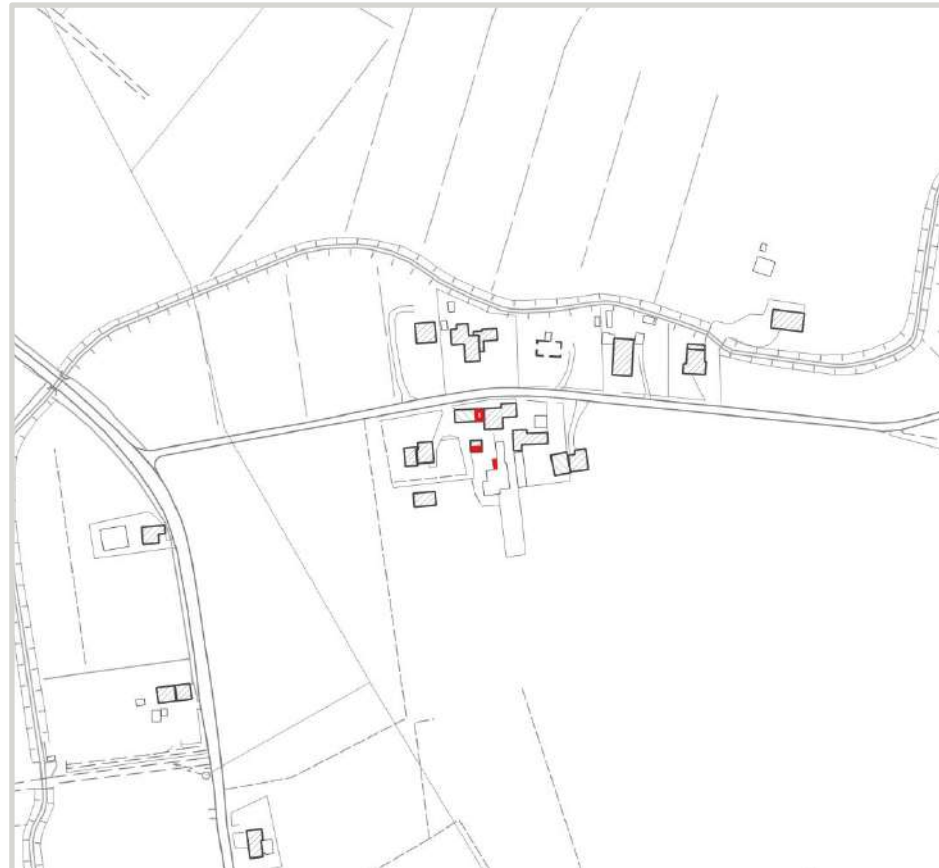
Ortofoto (Scala 1:2 000)



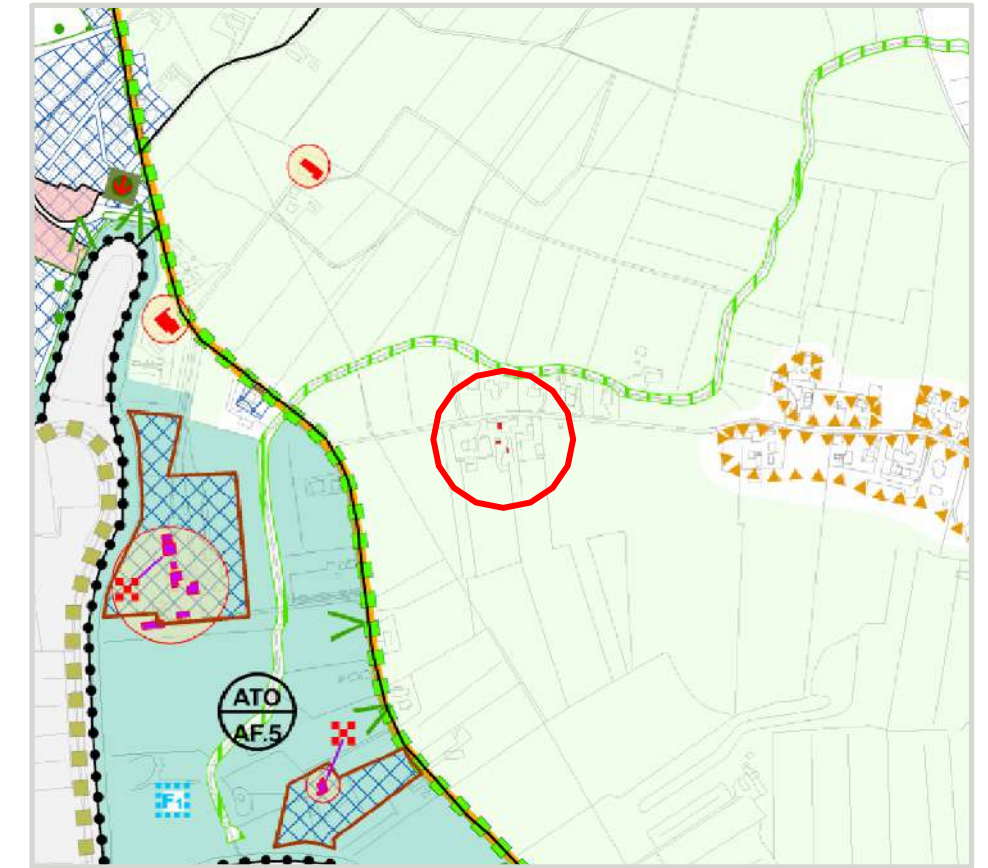
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004

Stato di fatto

DESCRIZIONE:

I 3 fabbricati oggetto di riconversione in annessi non più funzionali alla conduzione del fondo sono parte di un complesso di edifici in buona parte destinato alla residenza. Le porzioni oggetto della presente scheda sono invece destinate per il ricovero mezzi agricoli, ricovero animali, fienile, ecc...

La superficie coperta dei fabbricati è pari a circa 368 mq e risulta ricompresa in ZTO E3 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 368
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 1
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 1.690
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2:Tettoia, ricovero mezzi agricoli, ricovero animali, fienile, ec..

PRESENZA DI VINCOLI:

Fascia di rispetto stradale (edificio posto a nord)

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento della volumetria esistente con modalità diverse rispetto ai fabbricati presenti, in particolare, rispetto a quello posto a nord la residenza viene esclusa in quanto l'annesso si trova in fascia di rispetto stradale.
Per i fabbricati posti più a sud si prevede il riconoscimento della volumetria esistente in residenza in misura pari al 50% della superficie di pavimento (categoria "c" art. 39, comma 7) riclassificata in residenza.
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potrà essere realizzata max n. 1 unità abitativa oltre all'esistente.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Il proponente dichiara :

- Di non essere imprenditore agricolo;
- Di non svolgere attività agricola;
- Di non possedere attrezzature e fondi agricoli che attestino la presenza di un'attività imprenditoriale ai fini agricoli.

Documentazione fotografica



Scheda n.

34

Via Claudia Augusta 11A

Grado di protezione
A B C D Nessuno

Catastale FG. 20 Mapp.li 539 - 540

Proprietà

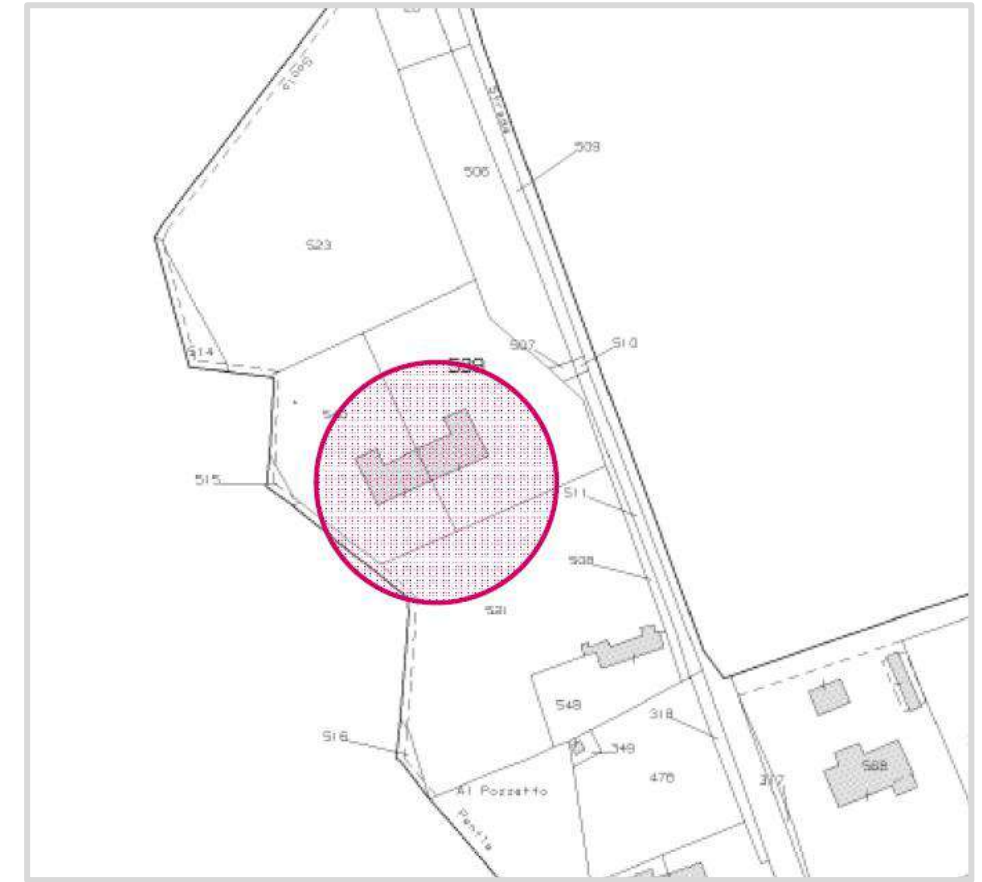
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 19788 del 13/10/2023

Ortofoto (Scala 1:2 000)



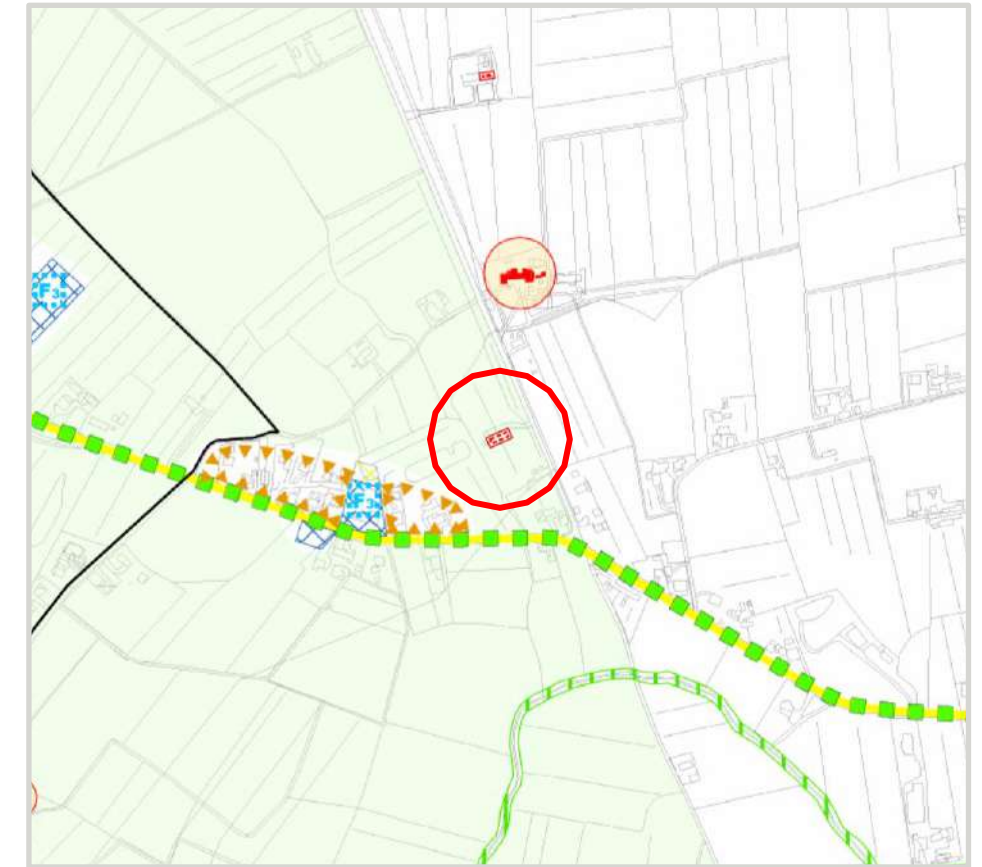
Catasto (Scala 1:2 000)



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:2 000)



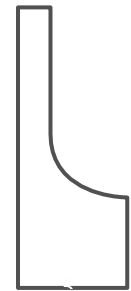
Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali
Art.43 L.R. 11/2004



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

il fabbricato oggetto di riconversione in annesso non più funzionale alla conduzione del fondo si presenta in buono stato.

La superficie coperta dei fabbricati è pari a circa 150 mq e risulta ricompresa in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 150
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 480 c.a.
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2

PRESENZA DI VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142, lett. m) - Zone di interesse archeologico.

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente in residenza (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI:

Il proponente dichiara :

- *Che il bene è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 103/1999 intesa ad ottenere la concessione per l'esecuzione di Variante alla concessione edilizia n. 68/1996 per la demolizione di fabbricato rurale esistente e ricostruzione con ampliamento di fabbricato bifamiliare con annesso rustico.*
- *Che i sottoscrittori della richiesta non esercitano l'attività agricola.*

Documentazione fotografica



Scheda n.

35

Via Nerbon

Grado di protezione A B C D Nessuno

Catastale FG. 6 Mapp.li 80, 507, 508

Proprietà

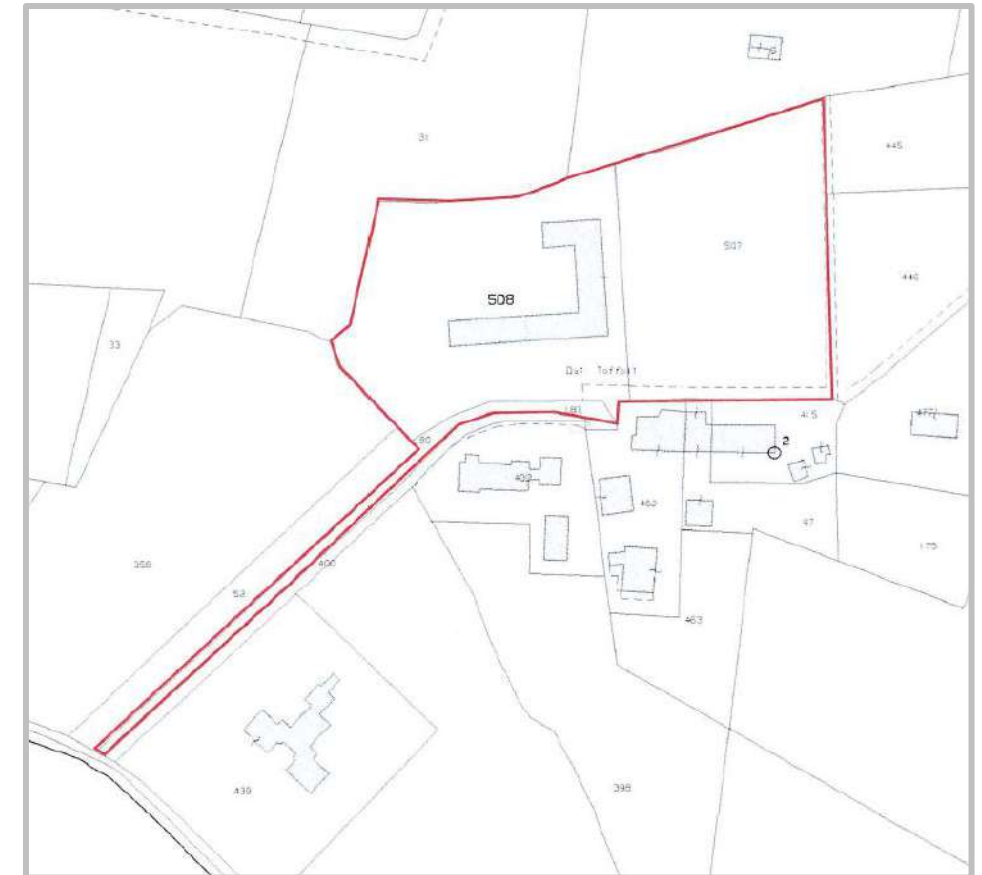
Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3322 del 20/02/2023

Ortofoto (Scala 1:5 000)



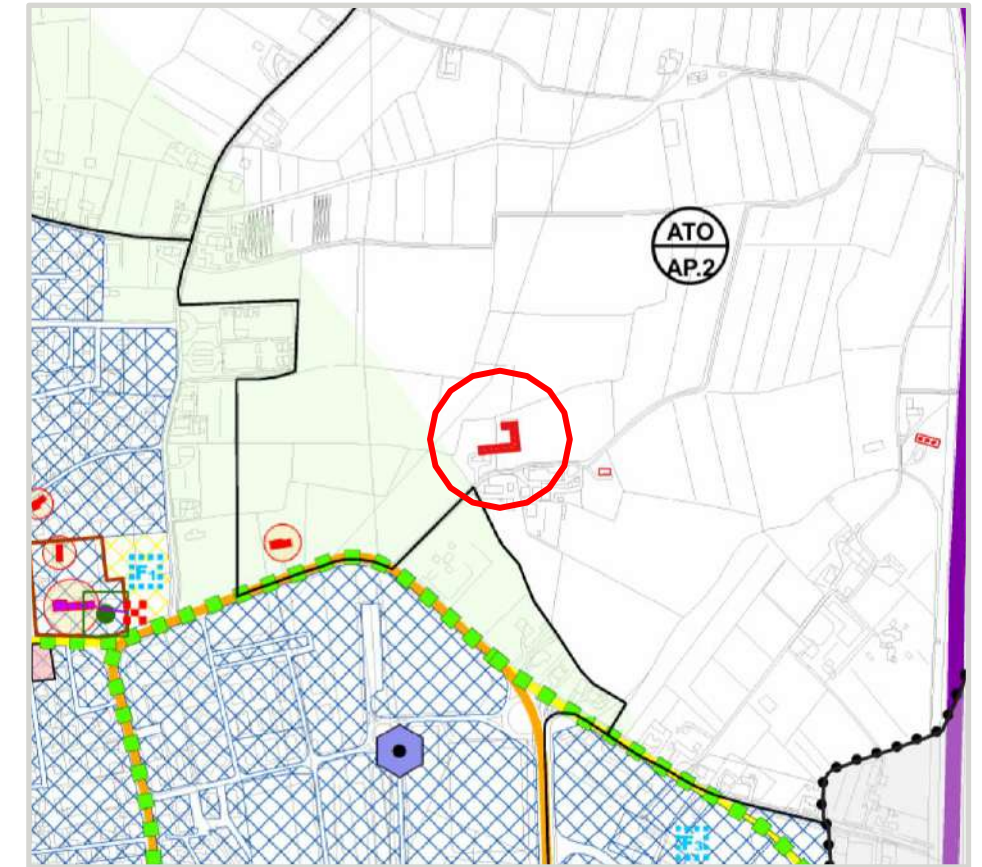
Catasto



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



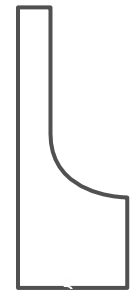
Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Edifici non funzionali Art.43 L.R. 11/2004



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

Il complesso oggetto di riconversione in annessi non più funzionali alla conduzione del fondo è composto da diverse strutture contigue delle quali una parte è già adibita a residenza e alcune utilizzate come annessi rustici.

La superficie coperta dei fabbricati totale è pari a circa 1.185 mq di cui la parte destinata attualmente ad annesso rustico è pari a circa 1.071 mq.

Il fabbricato risulta ricompreso in ZTO E2 secondo il PI vigente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Superficie coperta (annessi)	mq 1.071
Superficie di pertinenza	mq -
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° -
Volume fuori terra	mc 6.000
Volume interrato	mc -

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

C/2 (parti non residenziali)

PRESENZA DI VINCOLI:

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento dell'intera volumetria esistente in residenza (categoria "a" art. 39, comma 7).
2. La potenzialità edificatoria di tipo residenziale è subordinata alla eliminazione delle eventuali superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate".
3. Potranno essere realizzate max n. 8 unità abitativa comprese quelle esistenti all'interno dello stesso fabbricato.
4. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta:
 - il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola con vincolo trascritto dal notaio;
 - l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso e quindi comprendere, a totale carico del concessionario, un idoneo sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, il collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica o l'eventuale previsione di sistemi alternativi di generazione, un sufficiente approvvigionamento idrico, un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale a seconda della diversa ubicazione e destinazione del fabbricato. Tali interventi dovranno essere condotti compatibilmente con la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturali, storiche e monumentali che caratterizzano gli ambiti stessi;
 - l'obbligo di adeguamento della viabilità garantendo una larghezza minima della carreggiata pari a m. 5,00 e con la messa in sicurezza dell'incrocio con Via Nerbon;
 - L'utilizzo esclusivamente della volumetria esistente rimanendo in ogni caso all'interno della sagoma del fabbricato così come definita allo stato rilevato nella presente scheda;
 - Il divieto di intervenire con ampliamento compresi quelli derivanti da normative sovracomunali, nello specifico sono esclusi anche gli ampliamenti previsti dalla L.R. 14/2019 (Veneto 2050);
 - L'intervento sarà attuato attraverso un permesso di costruire convenzionato.

Documentazione fotografica



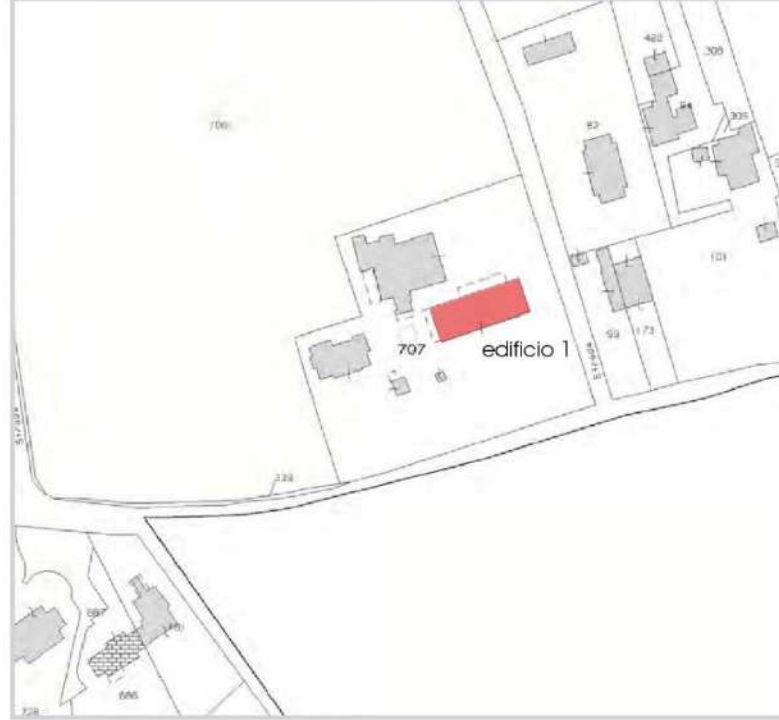
MODIFICHE ELABORATO C – EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE

NUM
54

Ortofoto (Scala 1:2 000)



Catasto (Scala 1:2 000)

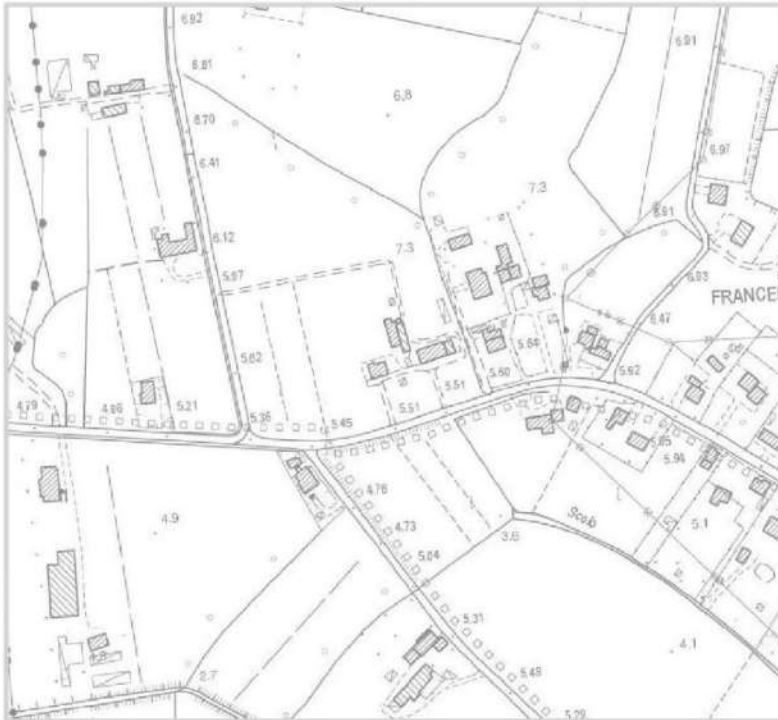


Documentazione fotografica

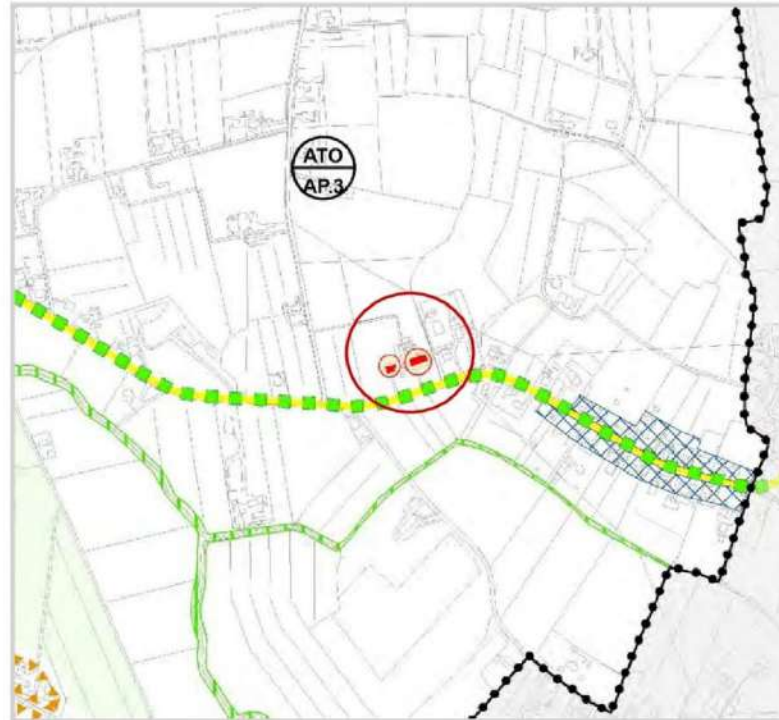


A seguito dell'istanza prot. n. 9395 del 13.06.2016, è stato cambiato il grado di protezione con la riduzione da "3" a "5", conservando la destinazione residenziale. di destinazione dell'edificio 1 in residenziale e altre destinazioni compatibili con la zona agricola, con abbassamento del grado di protezione da 3 a 7.

Estratto Carta Tecnica (Scala 1:5 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



A seguito dell'istanza prot. n. 3322 del 20/02/2023 è stato cambiato il grado di protezione con la riduzione da "5" a "7", conservando la destinazione residenziale.

DATI EDILIZI:

Superficie coperta	mq 170
Superficie di pertinenza	mq 3.729
Piani fuori terra	edificio 1: n° 3
Volume fuori terra	2.062

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

- residenziale

Patrimonio immobiliare
PRG 1989

Immobili indicati dalla regione del
Veneto in sede di approvazione del
PRG in vigore dal 21/02/1991

Immobili inseriti con la variante al
PRG n. 3 adottata il 16/04/2004, di
adeguamento al PA

Edifici con grado
di protezione

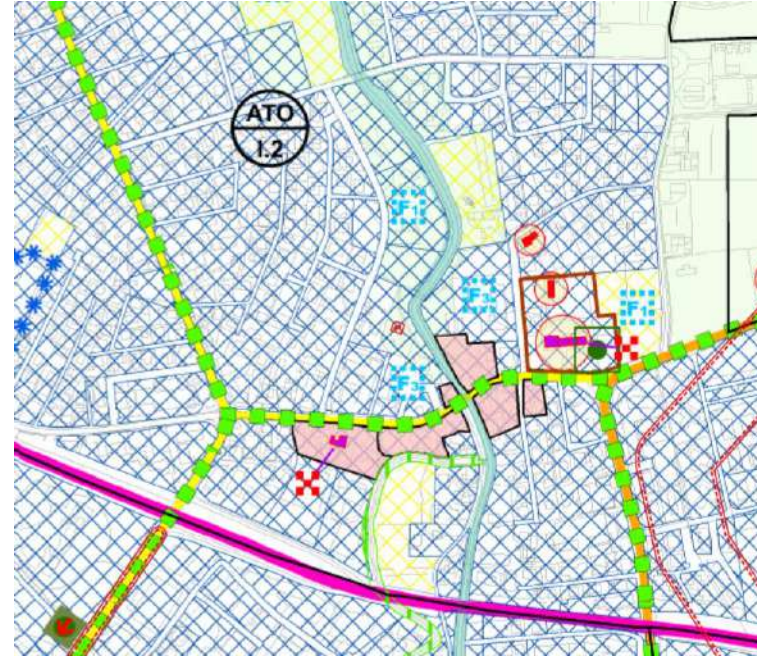
IMMOBILI INSERITI CON LA VARIANTE AL PI N. 10

NUM.
96

Ortofoto (Scala 1:2.000)



Estratto PAT (Scala 1:10.000)



Documentazione fotografica





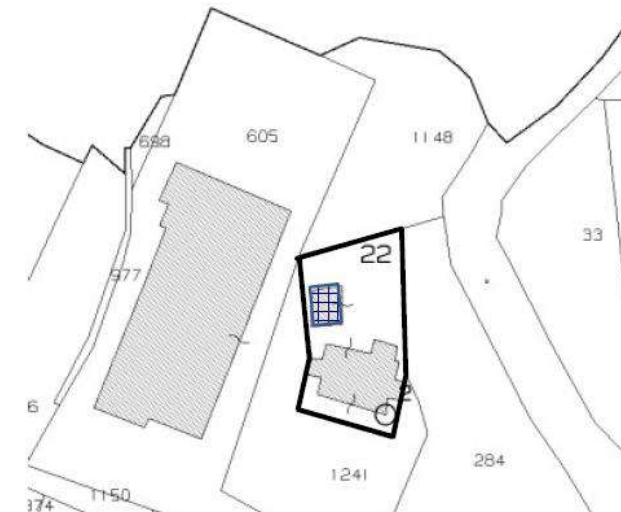
Estratto Carta tecnica (Scala 1:5.000)



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Foglio 8, particella 22; C.F. Foglio 8, Sezione A, particella 22, subb. 1, 2, 3, 4

-  Immobile tutelato
-  Fabbricato non più esistente



Immobile denominato "Ex biblioteca comunale", sito in via Salvo D'Acquisto 7, catastalmente distinto al C.F., foglio 8 - sezione A, particella 22, subb. 1, 2, 3 e 4, e al C.T., foglio 8, particella 22, di proprietà del Comune di Silea (Treviso).

L'edificio costituisce un interessante esempio di architettura residenziale di fondazione ottocentesca conservata nel tempo e dedicata successivamente a funzioni istituzionali e culturali in cui l'impianto tradizionale tipico del palazzetto veneto si integra a elementi legati allo stile eclettico. Benché all'interno non si riconoscano elementi architettonici di rilievo, all'esterno sono in buono stato l'originale apparato di cornici marcapiano e sommitale e le due piccole ali laterali merlate dotate di oculi, che denunciano l'intenzione del progettista di conferire all'edificio un certo prestigio.

E' stata accertata, con notifica 012254-A del 13/04/2022, la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopracitato d.lgs. n. 42/2004.

All'edificio è assegnato un grado di protezione pari a 3.

MODIFICHE ELABORATO I – SCHEDE I - MANUFATTI INCONGRUI OGGETTO DI CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

Comune di Silea - Protocollo n. 0004273/2024 del 04/03/2024 12:01:05

Scheda n.

01

Via Nerbon

Grado di protezione
A B C D Nessuno

Catastale FG. 6 Mapp.li 359, 40, 42, 43, 224

Proprietà

Anno di costruzione

Richiesta Prot. n. 3110 del 17/02/2023

Ortofoto (Scala 1:5 000)



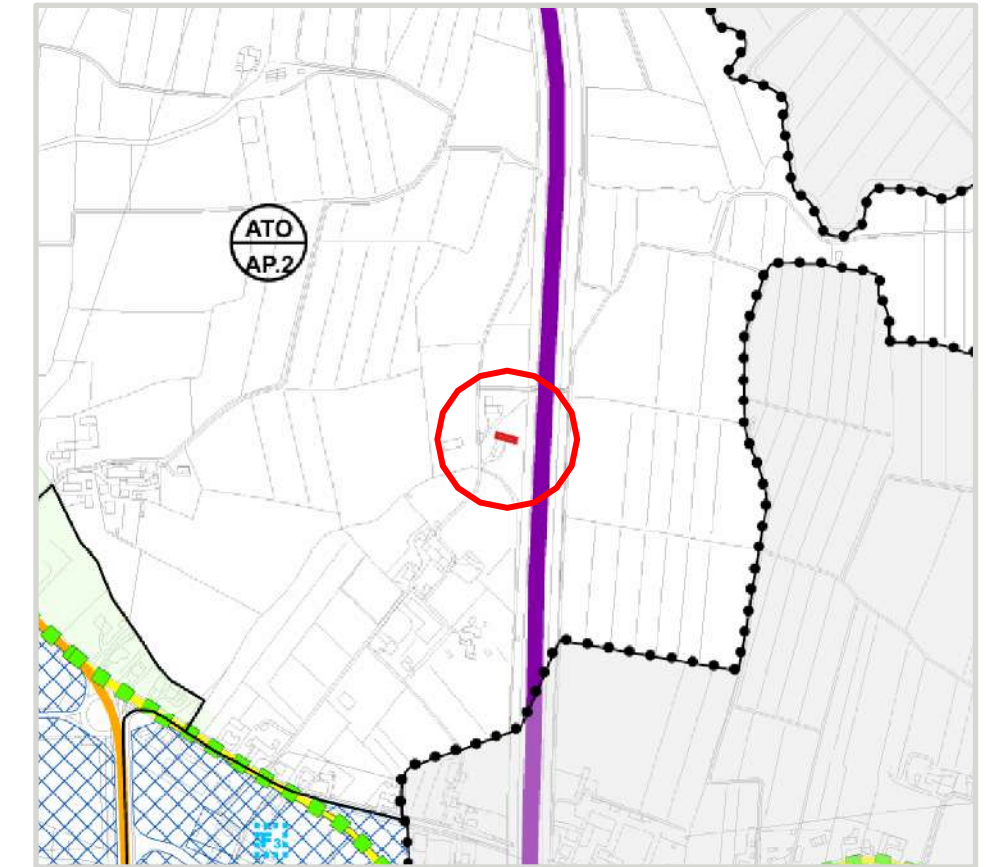
Catasto



Estratto Carta Tecnica (Scala 1:10 000)



Estratto PAT approvato (Scala 1:10 000)



Inquadramento



Manufatti incongrui

Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto della presente scheda è costituito da abitazione e relativi annessi rustici posto su un fondo agricolo di 4.724 mq.

L'edificio è posto in prossimità dell'autostrada A 27 Belluno-Venezia e si sviluppa su 3 piani per un volume complessivo, per la parte abitativa, pari a 1.307 mc.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
- Mediocre
- Cattivo
- Pessimo
- Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
- Rete fognaria
- Rete idrica
- Rete elettrica
- Rete gas
- Rete telefonica

DATI EDILIZI (stime indicative):

Valume residenziale mc 1.307
 Superficie annessi mq 294,32
 Superficie di pertinenza mq 4.724
 Piani fuori terra n° 3

PRESENZA DI VINCOLI:

- Fascia di rispetto stradale

Progetto

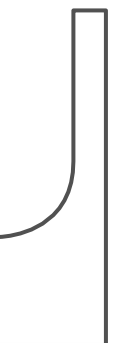
PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

1. Riconoscimento del credito edilizio, ai sensi dell' articolo 4 della L.R. 14/2029, in seguito alla demolizione del fabbricato e rinaturalizzazione dell'area, il calcolo di tale credito avverrà come da indicazioni di cui alle linee guida per la determinazione del CER allegate alle NTA del PI vigente.
2. Il credito edilizio dovrà essere calcolato rispetto alla volumetria legittima.

Documentazione fotografica



Art.43 L.R. 11/2004
Edifici non funzionali



MODIFICHE ELABORATO 3 – DIMENSIONAMENTO

L'elaborato relativo al dimensionamento del PI vigente e aggiornato come da ultime varianti approvate , viene modificato in seguito all'introduzione della modifica d'ufficio n. 16, si riporta di seguito uno stralcio dei paragrafi 2.3 e 2.4 oggetto di modifica dell'elaborato "Dimensionamento" con evidenziate, come di seguito, le modifiche approvate.

Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
Norme tecnico operative	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

2.3 Volume residenziale previsto dalla Variante n. 10 al PI

Oggetto	ATO	Volume residenziale (mc)
Demolizione volumetria esistente	I.2	1.100
TOTALE		1.100 mc

2.4 Confronto con il dimensionamento del PAT

La Variante n. 1 al PI ha previsto una trasformazione della superficie agricola pari a 43.250 mq; la SAT residua per- tanto ammonta a 109.838 mq (= 153.088 mq – 43.250 mq).

La ~~presente~~ Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) ~~prevede~~ **ha previsto** invece un recupero di superficie agricola trasformabile di 44.710 mq, che sommata alla SAT residua della Variante 1 (109.838 mq) definisce un quantitativo complessivo di SAT residua pari a 154.548 mq (= 44.710 mq + 109.838 mq).

La Variante n. 8 al PI non incide sulla SAT (Superficie Agricola Trasformabile) e sulle AUC (Ambiti Urbani Consolidati).

La Variante n. 10 al PI non incide sulla SAT (Superficie Agricola Trasformabile) e sulle AUC (Ambiti Urbani Consolidati).

Di seguito si confrontano anche i dati del dimensionamento del PAT con le quantità poste in essere dalle Varianti n. 1, n. 3 **e n. 8 e n. 10** al PI.

ATO	Volume resid. maxPAT (mc)	Volume resid. max Variante 1 alPI (mc)	Volume resid. max Variante 3 alPI (mc)	Volume resid. max Variante 8 al PI (mc)	Volume resid. max Variante 10 al PI (mc)	Volumeresid. Residuo PAT / PI (mc)
AF.1 Isola di Villapendola	5.500 mc	-	-	-	-	5.500 mc
AF.2 Silea Ovest	40.000 mc	-	-	-	-	40.000 mc
AF.3 Cendon Ovest	18.000 mc	-	+ 750 mc	-	-	18.750 mc
AF.4 S. Elena Ovest	27.000 mc	-	-	-	-	27.000 mc
AF.5 Sile Sud	2.500 mc	-	-	-	-	2.500 mc
AP.1 Avogadro-Bianchini	10.000 mc	-	-	-	-	10.000 mc

AP.2 Agricolo Silea	10.000 mc	-	-	-	-	10.000 mc
AP.3 Claudia Augusta	28.000 mc	-	+ 2.310 mc	-	-	30.310 mc
I.1 Lanzago	25.000 mc	-	-	- 1.400 mc		23.600 mc
I.2 Silea Est	30.000 mc	- 13.000 mc	-	- 2.800 mc	+1.100 mc	14.200 15.300 mc
I.3 Produttivo Commerciale Silea	13.000 mc	-	-	-	-	13.000 mc
I.4 Cendon Est	61.000 mc	-	-	-	-	61.000 mc
I.5 S. Elena Est	63.000 mc	- 17.500 mc	-	-	-	45.500 mc
I.6 Canton	8.500 mc	-	-	-	-	8.500 mc
	341.500 mc	- 30.500 mc	+ 3.060 mc	- 4.200 mc	+1.100	309.860 310.960 mc

MODIFICHE ELABORATO 6 - LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

L'elaborato relativo alle linee guida per l'applicazione della perequazione del PI vigente, viene modificato in seguito all'introduzione della modifica d'ufficio n. 1, si riporta di seguito uno stralcio del paragrafo 3.4.2 oggetto di modifica dell'elaborato 6 "linee guida per l'applicazione della perequazione" con evidenziate, come di seguito, le modifiche approvate.

Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
Norme tecnico operative	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

3.4.2 Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI potranno riguardare:

1. interventi puntuali sui fabbricati (schede puntuali) e aree di completamento confermate dal PRG o nuove del PI;
2. aree di espansione con obbligo di PUA o PU, confermate o modificate dal PRG;
3. aree di nuova espansione o di riconversione con obbligo di PUA o PU;
4. gli Accordi Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
5. gli Accordi di Programma ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
6. gli interventi di edilizia produttiva in variante al PRC realizzabili con la procedura dello SUAP.

Si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica nel 50%.

~~Le prime riguardano interventi puntuali e aree di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerato che tali interventi generalmente:~~

- ~~— hanno un'estensione territoriale modesta;~~
- ~~— sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione;~~
- ~~— rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;~~

~~si ritiene poco significativo il plus valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi poco rilevante l'aliquota perequativa. Tale semplificazione è infatti dettata e giustificata da:~~

- ~~— dimensione contenuta degli interventi;~~
- ~~— minore complessità funzionale;~~
- ~~— modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;~~
- ~~— buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.~~

~~Le seconde riguardano le nuove aree di trasformazione, gli accordi pubblico-privato, gli accordi di programma e gli interventi di edilizia produttiva in variante al PRC con la procedura dello SUAP che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Tali interventi hanno in genere caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio.~~

~~Considerato quanto sopra, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica distinguendo le seguenti casistiche:~~

- ~~— 50% per le aree di espansione con obbligo di PUA (individuate ex novo o modificate dal PI);~~
- ~~— 50% per le aree oggetto di accordi pubblico-privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;~~
- ~~— 50% per gli interventi di edilizia produttiva in variante al PRC (SUAP);~~
- ~~— 40% per aree di trasformazione con obbligo di PU (individuate ex novo o modificate dal PI);~~
- ~~— 30% per aree di trasformazione soggette a PUA/PU, confermate dal PRG previgente e non convenzionate entro 5 anni dalla data di entrata in vigore del PAT (17/09/2016);~~
- ~~— 20% per le nuove aree di completamento caratterizzate da interventi rilevanti per dimensioni e caratteristiche (es. volume maggiore di 2.000 mc, etc.);~~
- ~~— 10% per gli interventi puntuali sui fabbricati (es. schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, attività produttive in zona impropria, etc.).~~