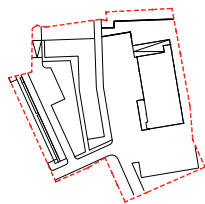


GianRenato  
**PIOLO**  
Architetto



Largo Castaldi, 2  
32032 Feltre - BL -  
Tel. e fax 0439 840876  
gianrenato@piolo.it

PROVINCIA DI TREVISO  
Comune di Valdobbiadene

Oggetto:  
"PIANO DI RECUPERO VIA ERIZZO" IN VIA  
ERIZZO

Committente:  
VENTURE S.r.l.  
P.IVA 01860130267

Numero Tavola:  
**Allegato D**

Descrizione:  
PROGETTO  
Norme tecniche di attuazione

Scala:

Progetto numero:  
056 Piano di Recupero

Data:  
Settembre 2008

A norma di legge, il presente disegno non può essere  
riprodotto o copiato da terzi senza espressa  
autorizzazione scritta dei titolari di questo studio.

ARTICOLO 1. ELENCO DEGLI ELABORATI .....	2
ARTICOLO 2. FINALITÀ E VALIDITÀ DEL P.R.I.PR. ....	3
ARTICOLO 3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.I.PR.: COMPARTI EDIFICATORI .....	4
ARTICOLO 4. EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONI D'USO.....	4
ARTICOLO 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO B .....	7
ARTICOLO 6. TIPOLOGIA DELLE COPERTURE .....	8
ARTICOLO 7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI A E B.....	9
ARTICOLO 8. QUOTA DI RIFERIMENTO URBANISTICO .....	11
ARTICOLO 9. RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.....	11
ARTICOLO 10. DISPOSIZIONI FINALI E ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE ..	12

## Articolo 1. Elenco degli elaborati

Il presente Piano di Recupero d'iniziativa privata Via Erizzo, d'ora in avanti denominato P.R.I.pr., è composto dai seguenti elaborati:

### Piano di recupero:

TAV. 00, Relazione tecnica illustrativa;

TAV. 01, Relazione tecnica integrativa e preventivo sommario di spesa;

TAV. SF01, Estratto di mappa, estratto di PRG;

TAV. SF02, Documentazione fotografica;

TAV. SF03, Planimetria generale con pianta delle coperture,  
sc. 1:500;

TAV. SF04, Pianta piano terra, primo e seminterrato,  
sc. 1:200;

TAV. SF05, Prospetti e sezioni,  
sc. 1:200;

TAV. SF06, Calcolo del volume e della superficie coperta,  
sc. 1:500;

TAV. SF07, Planimetria generale con le reti tecnologiche esistenti,  
sc. 1:500;

TAV. SF08, Verifica della volumetria

TAV. PR01, Planimetria con indicazione degli edifici da demolire,  
sc. 1:500;

TAV. PR02, Planimetria generale d'ambito con individuazione  
dei comparti edificatori,  
sc. 1:500;

TAV. PR03, Profili e sezioni,  
sc. 1:200;

TAV. PR04, Verifica standard ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.  
dell'ipotesi guida prevista dalla planimetria generale d'ambito,  
sc. 1:500;

TAV. PR05, Verifica preliminare vincoli urbanistici ai sensi della L.R. 15/04, sc. 1:500 ;

TAV. PR06, Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete e individuazione delle aree di proprietà privata da cedere al Comune, sc. 1:200;

TAV. PR07, Planimetria generale con indicazione delle aree a verde sc. 1:500;

TAV. PR08, Rendering volumetrici

All. A Schema di Convenzione Urbanistica Quadro

All. B Schema di Convenzione Urbanistica – Comparto B;

All. C Relazione geologica;

All. D Norme tecniche di Attuazione de Piano di Recupero.

## **Articolo 2. Finalità e validità del P.R.I.pr.**

Finalità del P.R.I.pr. è l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale secondo quanto disposto dalle relative Norme di Attuazione per la Zona Territoriale Omogena di tipo "D", sottozona D3/18. Il P.R.I.pr. si attua inoltre conformemente alla legislazione vigente in materia e in particolare alla L.R. 11/'04 e alla L.R. 15/'04 Norme per l'insediamento di attività commerciali nel veneto.

L'efficacia del P.R.I.pr. viene definita dall'art. 20 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n. 11 e specifica gli interventi edilizi ed urbanistici da attuare entro in dieci anni a decorrere dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo l'obbligo di conservare nella costruzione dei nuovi edifici le superfici, i volumi, le destinazioni, gli allineamenti, le linee di massimo inviluppo e in

generale le previsioni stabilite nel Piano stesso, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

### **Articolo 3. Modalità di attuazione del P.R.I.pr.: Comparti edificatori**

Le presenti Norme di Attuazione, unitamente ai contenuti degli elaborati di cui all'art. 1, regolano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per la specifica porzione di territorio comunale individuata dal perimetro d'ambito indicato nelle tavole grafiche.

Il P.R.I.pr. si attua secondo le modalità previste nell'art. 19, 20 e 21 della L.R. n.11 del 2004.

Il P.R.I.pr. individua all'interno del suo ambito d'intervento due comparti edificatori, A e B, i quali potranno essere attuati anche singolarmente con tempi e modalità differenti.

Qualora le aree comprese all'interno dello stesso comparto appartengono a più proprietà, lo stesso si realizza previa costituzione di un consorzio ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 11 del 2004.

Non vengono considerate ai fini della costituzione del consorzio gli spazi pubblici e/o demaniali esistenti.

Ciascun proprietario di immobili compresi all'interno del comparto può presentare al Sindaco istanza perché siano fissati i termini per la determinazione del consorzio, in tale caso il Sindaco dovrà provvedere entro 30gg, a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza, per la convocazione del Consiglio Comunale per tutte le determinazioni previste dall'art. 21 della L. R. n. 11 del 2004.

Sono sempre consentite in sede di progettazione edilizia:

- eventuali rettifiche dei comparti al fine di adeguarli ai confini di proprietà e/o per una migliore funzionalità,
- modifica del perimetro d'ambito di intervento così come indicato all'art. 40 del R.E. Comunale.

### **Articolo 4. Edificabilità e destinazioni d'uso**

1) il P.R.I.pr. determina per ciascun comparto i volumi da demolire e/o da mantenere, la volumetria massima edificabile, la superficie coperta massima, la percentuale di spazi pubblici e/o ad uso pubblico, le distanze dagli spazi pubblici, le distanze dai confini, le distanze tra i nuovi fabbricati previsti all'interno dell'ambito d'intervento, le distanze tra i nuovi fabbricati previsti all'interno dell'ambito d'intervento e quelli esistenti situati esternamente ad esso.

3) La volumetria massima realizzabile dei comparti A e B viene determinata in base agli edifici esistenti e risulta essere pari a 49.071,79mc.

4) Per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze massime e delle distanze minime si considerano le disposizioni contenute nella Legge Regionale del 30 Luglio 1996 n. 21 e s.m.i. .

5) Ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio comunale sono ammesse minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444.

6) Le ipotesi progettuali proposte negli elaborati grafici del P.R.I.pr. hanno valore indicativo e non vincolante e prescrittivo in fase di progettazione edilizia.

Non costituisce variante al Piano di Recupero ed è ammesso pertanto in tale fase per entrambi i comparti A e B:

a) all'interno della linea di massima edificazione così come individuata nella tavole grafiche nr. PR 02, sempre e comunque nel rispetto della superficie coperta massima riportata nell'articolo 7, effettuare modifiche, spostamenti ed aumenti della sagoma progettuali ipotizzate di nuova edificazione;

b) effettuare modifiche, spostamenti ed aumenti degli spazi privati in uso pubblico (porticati, percorsi pedonali, parcheggi, verde attrezzato, etc.), sempre e comunque nel rispetto delle superfici minime previste

dall'articolo 7, al fine di adeguarli anche eventualmente alle modifiche di cui al punto precedente.

7) Sono esclusi dal calcolo della volumetria, della superficie coperta e di tutte le distanze in generale:

- i volumi tecnici;
- le pensiline, le gallerie, i percorsi pedonali e i portici privati, pubblici o ad uso pubblico di qualsiasi profondità e altezza, anche con sovrastanti corpi chiusi;
- le terrazze e i poggioli esterni praticabili anche con sovrastanti corpi chiusi;
- le scale a giorno senza copertura e aperte almeno su due lati;
- le logge interne fino ad una profondità massima di 2.00ml, anche con sovrastanti corpi chiusi al fine di ottenere una maggiore articolazione volumetrica e effetti di chiaroscuro che alleggeriscono i corpi edilizi,
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzi;
- il sottotetto con falde di copertura aventi inclinazione inferiore al 40% con altezza media non superiore a ml. 1,80 e minima di ml. 1,0 e i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, camini, ecc.) per le parti oltre l'intradosso della copertura;
- i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- le costruzioni espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).

8 ) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale fino ad un massimo del 50% del volume esistente, commerciale e direzionale, artigianato di servizio, comunque non molesto, limitatamente ai piani interrati e al piano terra.

9) L'insediamento delle nuove attività commerciali dovrà comunque rispettare le disposizioni contenute dalla Legge regionale del 13 agosto 2004, n. 15 "NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI NEL VENETO".

Ai sensi dell'artt. 16-17 della L. R. n. 15 del 2004, il P.R.I.pr. individua nella tavola grafica n. PR 05 le aree da destinare quali standard a parcheggio.

In sede di progettazione edilizia sono ammesse comunque rettifiche e/o modifiche alle superfici destinate a standards, sempre e comunque previo verifica del rispetto della quantità minima prevista dalla legge regionale sopra citata.

10) L'altezza minima netta interna della attività commerciali dovrà essere pari a 3.00ml.

#### **Articolo 5. Opere di urbanizzazione e convenzione urbanistica del Comparto B**

Il Piano di recupero non prevede per il comparto A la realizzazione di opere di urbanizzazione; per tale comparto si prevedono pertanto solo i relativi allacciamenti.

Le opere di urbanizzazione ricadono all'interno del comparto B, così come indicato nell'elaborato grafico tav. PR 06 riportante lo schema di dette opere e delle superfici soggette a standards urbanistici.

E' ammesso in sede di progettazione edilizia effettuare varianti allo schema riportato in tale elaborato, sempre e comunque nel rispetto del reperimento degli standards di cui all' art. 07.

Prima del rilascio del permesso di costruire del progetto delle opere di urbanizzazione del Comparto B, come stabilito dal successivo art. 09, dovrà essere stipulata la Convenzione urbanistica secondo lo schema autorizzato di cui all'allegato B degli elaborati indicati all'art. 01.

Tale schema dovrà essere completato nelle parti mancanti e aggiornato in base al valore e alla quantità delle opere che il relativo progetto prevede in cessione al Comune, compreso il valore della cauzione.



Ad esclusione degli standards previsti dalla legge 122/89 è ammessa in sede di progetto edilizio la monetizzazione degli standards edilizi.

Dovranno essere previste le opere tecniche di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Non costituiscono variante al Piano di Recupero e pertanto sono sempre ammesse in fase di progetto edilizio e/o di esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, tutte quelle modifiche, non previste o in contrasto rispetto al progetto delle opere autorizzato, che si rendessero necessarie per apportare migliorie al funzionamento delle opere stesse e di conseguenza all'agibilità futura dei nuovi fabbricati o per rispettare le indicazioni impartite da tutti i vari Enti responsabili (Consorzio Bim Piave, Enel, Comune di Valdobbiadene, ecc..). Tali varianti dovranno essere approvate dagli organi competenti e riportate poi in appositi elaborati grafici per la stipula della convenzione definitiva così come previsto all'art.13 della stessa.

Non costituiscono variante al Piano di Recupero e pertanto sono sempre ammesse varianti delle opere di urbanizzazione, effettuate in sede di progetto edilizio e/o in fase di esecuzione dei lavori e/o in sede di stesura dei frazionamenti, che dovessero apportare modifiche della quantità di superficie di proprietà privata, così come indicata dall'allegato B, Convenzione Urbanistica – Comparto B, e prevista in cessione al Comune. Tali varianti dovranno essere approvate dagli organi competenti.

## **Articolo 6. Tipologia delle coperture**

Sono ammesse tutti i tipi di copertura, anche coperture piane eventualmente praticabili. Nel caso di coperture a falde inclinate il manto di copertura potrà essere in coppi tradizionali, tegole di cemento, metallo in genere e/o acciaio tipo cor-ten, lamiera di zinco-titanio.

## Articolo 7. Modalità di attuazione dei Comparti A e B

1) E' ammessa la demolizione totale e/o parziale dei fabbricati esistenti sia per singoli comparti edificatori, sia per stralci degli stessi anche se non ricadenti all'interno di uno stesso comparto. Per motivi di carattere strutturali e di sicurezza le demolizioni del fabbricato esistente ricadente all'interno del comparto A potranno riguardare anche parti di edificio rientranti nel comparto B. Le demolizioni possono essere effettuate anche in tempi differenti.

2) Per entrambi i comparti sono previsti i seguenti parametri per l'edificazione, ai sensi dell'art. 11 delle N.T. A. del P.R.G. vigente:

- Volumetria massima realizzabile .....49.071,79mc
- Altezza massima .....12,50ml
- Superficie coperta massima: .....6.800,00mq  
pari al 50% della superficie territoriale della Z.T.O. ricadente all'interno dell'ambito d'intervento;
- Distanza minima tra fabbricati del comparto:
  - tra pareti non finestrate .....5,00ml
  - tra pareti finestrate .....10,00ml
- Distanza minima tra i nuovi fabbricati interni  
al comparto e quelli situati esternamente ad esso: .....10,00ml
- Distanza minima dei fabbricati dai confini .....5,00ml
- Distanza minima dal ciglio stradale .....10,00ml
- Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, parcheggio e verde attrezzato, non può essere inferiore, in entrambe le voci, a 5mq/150mc.
- Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio e verde attrezzato ) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto pertinenziale, in aggiunta a sufficienti spazi di sosta da riservare al

personale; la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

- Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale o direzionale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non può essere inferiore a 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento. In via alternativa tale rapporto è osservato, nei limiti del 50%, anche con vincolo di destinazione di aree private a mezzo di atto debitamente registrato e trascritto.

- Dovranno essere reperiti gli standard edilizi per parcheggi privati, a norma della Legge 122/89, 1mq ogni 10mc di volume ad uso residenziale.

- Gli accessi carrabili previsti nella PR 02 sono da eseguirsi con caratteristiche dimensionali tali da garantire la massima sicurezza. E' comunque sempre ammesso in sede di progettazione edilizia effettuare eventuali modifiche o spostamenti degli accessi indicati, e/o aumentarne e/o ridurne il numero;

3) In particolare la capacità edificatoria, volume e superficie coperta, viene suddivisa tra i comparti edificatori A e B nel seguente modo:

#### Comparto A

Volume massimo realizzabile.....	11.000,00mc
Superficie coperta massima.....	3.400,00mq

#### Comparto B

Volume massimo realizzabile.....	38.071,79mc
Superficie coperta.....	3.400,00mq

Sono sempre ammessi trasferimenti di qualsiasi dimensione e misura, della volumetria, compreso quella ad uso residenziale, e della superficie coperta tra i due comparti, sempre e comunque nel rispetto della capacità edificatoria massima totale prevista dal P.R.I.pr..

4) In caso di realizzazione di parte della volumetria massima consentita, quella rimanente potrà essere oggetto di eventuali crediti edilizi a disposizione della proprietà privata. Tali crediti potranno quindi essere utilizzati in base a quanto stabilito dalla normativa del futuro Piano di Assetto del Territorio (PAT).

#### **Articolo 8. Quota di riferimento urbanistico**

La quota di riferimento urbanistico relativa ai comparti A e B, dalla quale calcolare il volume edilizio, l'altezza massima, le distanze tra confini, le distanze tra i nuovi edifici, le distanze tra i nuovi edifici e quelli esistenti situati esternamente all'ambito d'intervento e di tutte le distanze in generale, viene fissata pari a +102.30ml così come indicata nelle tavola grafica n° SF03.

#### **Articolo 9. Rilascio dei Permessi di Costruire**

Quanto previsto all'interno del P.R.I.pr. si attua tramite semplice richiesta di Permesso di Costruire.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione ed approvazione, da parte degli organi competenti, di un progetto che può riguardare:

- il singolo comparto, sempre con la possibilità di edificazione per stralci e tempi diversi;
- l'unione dei comparti, sempre con la possibilità di edificazione per stralci e tempi diversi.

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore e di quanto previsto dal P.R.I.pr. secondo le seguenti modalità:

- per il comparto A contemporaneamente al rilascio dell'autorizzazione del Piano di Recupero;

- per il comparto B contemporaneamente al rilascio dell'autorizzazione del Piano di Recupero e al rilascio del permesso di costruire del progetto delle opere di urbanizzazione previste per tale comparto.
- per il comparto B, prima del rilascio del permesso di costruire del progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in tale comparto, dovrà essere stipulata la Convenzione urbanistica - Comparto B secondo lo schema autorizzato Allegato B di cui all'art.01.

Per entrambi i comparti potrà essere rilasciata agibilità parziale per un volume non superiore al 50% (cinquanta per cento) della volumetria massima consentita nel comparto, purché si dimostri la sussistenza e la funzionalità di quanto necessario ad assicurare l'abitabilità degli stessi.

#### **Articolo 10. Disposizioni finali e entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**

Per quanto non previsto dal presente P.R.I.pr. si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza del presente P.R.I.pr. per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che la modificazione non venga appositamente negoziata dalle parti.