

**COMUNE di
SAN BIAGIO DI CALLATA**

provincia di Treviso

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLATA
03.10.18 020209
CAT.....CL.....FAS.....

Secondo Piano degli Interventi
adottato con D.C.C. n. 3 del 28/02/2018

OSSERVAZIONE dell'UFFICIO TECNICO
COMUNALE

Il Responsabile della 4^A Area

geom. Renato Florio



CARTOGRAFIA

Osservazioni di carattere generale

a. Relativamente alla legenda degli elaborati *Tav. 1.2 Carta della zonizzazione territoriale* in scala 1:5.000 e *Tav. 2 Carta delle zone significative* in scala 1:2.000 si propone di apportare le seguenti modifiche:

- correggere riferimenti agli articoli delle NTO dei seguenti ambiti:
 - zona agricola integra;
 - zona agricola non integra;
 - fascia di tutela della percezione paesaggistica.
- modificare il riquadro di legenda relativo ai *parchi rurali* ed all'*ambito di tutela ambientale* in modo tale che nella campitura sia visibile il retino presente in cartografia.

b. All'interno delle tavole *Tav. 2 Carta delle zone significative* si propone di eliminare la vecchia grafia di perimetrazione delle precedenti sottozone agricole e/o altre zonizzazioni del previgente PRG, comunque superate dal presente Piano.

c. Nella tavola *Tav. 1.2.B Carta della zonizzazione territoriale* in scala 1:5.000 si evidenzia che dovrà essere rivista la riquadratura in modo da comprendere l'intero territorio posto all'estremità nord.

Osservazioni di carattere puntuale:

a. Nella *Tav. 1.2.A Carta della zonizzazione territoriale* si propone di aggiungere la lettera "B" di riferimento al "Parco del Nerbon" anche nella zona Nord e togliere quello posto all'estremo sud.

b. Nella Tavola *Tav. 2 Zone Significative* la zona di Via Agozzo va indicata come "Z.T.O. D.1/4".

c. Nella Tavola *Tav. 1.2 Carta della zonizzazione territoriale* si propone di stralciare l'indicazione relativa alle "aree filtro", fino alla definizione dell'esatto tracciato della bretella "Olmi Sud" e pertanto non oggetto del presente Piano degli Interventi; l'area è comunque già individuata dal PAT.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Con riguardo alle Norme tecniche Operative, a seguito delle numerose occasioni di confronto ed alle richieste di chiarimenti presentate sia dai professionisti che dagli utenti agli Uffici tecnici comunali, si suggeriscono alcune modifiche al testo per facilitarne la lettura e per fugare i dubbi interpretativi.

Si riporta, di seguito, il testo delle N.T.O. adottate con evidenziate le proposte di modifica.

Art. 6. Per uniformare le indicazioni contenute nelle NTO con quelle dell'Allegato 3 – *Schedatura delle aree dismesse e degradate*, si consiglia di inserire, accanto alle definizioni del sistema commerciale, i rispettivi acronimi.

Inoltre si suggerisce di sostituire la definizione di cui al paragrafo i) *SLC – Superficie lorda commerciale* con la definizione di "*Superficie lorda di pavimento*" contenuta nella L.R. n. 50/2012.

Art. 10. Va tolta la ripetizione inserita nel testo e precisamente:

"Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione del parametro (Li) dell'Art. 6 che precede, per i quali è sempre prescritta una distanza dalle definizioni del parametro (Li) dell'Art. 6 che precede, per i quali è sempre prescritta una distanza dalle strade pari a quella dei solidi emergenti dal terreno."

Art. 18. Con lo scopo di consentire il riuso dei fabbricati posti all'interno delle stepping zone, evitando così un abbandono ed un progressivo degrado degli stessi, si propone di consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati posti all'interno delle stepping zone medesime. Con tale finalità si propone la modifica dell'art. 18 e della tabella come di seguito riportato:

Gli esercizio di vicinato sono ammessi nei fabbricati ricadenti in tutte le zone insediative compresi i nuclei di edificazione diffusa; non sono ammessi in zona agricola e nelle stepping zone;

[...]

Per gli immobili ricadenti negli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art. 76, lett. B) e nelle aree di valore ambientale della rete ecologica, nelle aree nucleo e nei corridoi ecologici di cui al successivo Art. 77 non è ammesso il cambio d'uso con incremento del carico urbanistico.

	ZONE INSEDIATIVE (compresi i nuclei di edificazione diffusa)	ZONE AGRICOLE e stepping zone	PARCHI DI INTERESSE COMUNALE	AMBITI A TUTELA AMBIENTALE, e AREE DI VALENZA AMBIENTALE {Aree nucleo, e corridoi ecologici, stepping zone}
Destinazione				
Residenziale	SI	SI	NO	NO
Ricettivo extralberghiero	SI	SI	SI	NO
Direzionale	SI	SI	NO	NO
Servizi	SI	SI	SI	NO
Esercizi di vicinato (EV)	SI	NO	NO	NO

All'interno delle descrizioni degli interventi assentibili in base ai gradi di protezione attribuiti agli edifici schedati, si suggerisce di sostituire la dicitura "fermo restando il mantenimento del volume preesistente" con la seguente formulazione: "ferma restando la consistenza edilizia esistente". (Questa modifica elimina il contrasto con il capoverso "Ampliamenti", nel quale si ammette la possibilità di intervenire con modifiche volumetriche anche negli edifici schedati in base alla normativa regionale vigente).

Modificare i riferimenti contenuti nel capoverso all'interno delle destinazioni d'uso come di seguito riportato:

Per gli immobili ricadenti negli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art. 76, lett. B) C) e nelle aree di valore ambientale della rete ecologica Tutela delle componenti ambientali di cui al successivo Art. 77 non è ammesso il cambio d'uso con incremento del carico urbanistico.

Art. 20. D) INSEDIAMENTI COMMERCIALI:

Sostituire SLC con SLP che sarà la definizione da LR 50/2012 specificata aggiungendo tra le esclusioni i muri perimetrali.

~~SLC~~ **SLP** Superficie lorda commerciale (superficie utile lorda di pavimento): è la somma delle superfici di tutti i locali costituenti l'insediamento, comprese quelli destinati a magazzini, depositi, locali di preparazione e lavorazione del prodotto, uffici e servizi, al lordo dell'ingombro delle murature e delle scale interne di uso esclusivo; sono escluse solo quelle destinate a cabine di trasformazione, centrali tecnologiche e scale di sicurezza aperte ad autorimessa **ed i muri perimetrali**. Nel caso di insediamenti che si sviluppino su più piani vanno sommate tra loro le superfici di tutti i piani ove si svolge l'attività. Concorrono alla determinazione della superficie lorda gli spazi interrati o seminterrati.

Inserire specifico capoverso relativo alla destinazione ricettivo-alberghiero introducendo il ricavo degli standards in base alla LR 11/2004: F) **INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**. Conseguentemente, il paragrafo E) diventerà: F) **INSEDIAMENTI MISTI**.

E) INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO"

Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

Art. 21. Inserire specifico capoverso relativo alla destinazione ricettivo-alberghiero introducendo il ricavo degli standards in base alla LR 11/2004: F) **INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**. Conseguentemente, il paragrafo E) diventerà: F) **INSEDIAMENTI MISTI**.

E) INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Valgono le stesse norme e definizioni di cui al precedente Art. 20 "Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto".

Le superfici per parcheggi di cui all'Art. 20 dovranno essere individuate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

Art. 24. Si suggerisce di sostituire la dicitura "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E" con la seguente: "ZONA AGRICOLA".

Art. 27. Per una maggiore chiarezza sembra opportuno sostituire il secondo capoverso delle "Modalità di intervento" con il seguente:

"Tramite I.E.D., sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., compreso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona."

"Tramite IED è ammessa la nuova costruzione in base all'indice fondiario residuo; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., compreso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona".

Art. 29. Si suggerisce di sostituire la dicitura "Tali zone sono normate dal successivo articolo delle NTO" con il seguente: "Tali zone sono normate da specifico comma del presente articolo delle NTO".

Art. 31. Per uniformare le indicazioni contenute nelle NTO delle "ZTO D" con quelle dell'Allegato 3 – *Schedatura delle aree dismesse e degradate*, si consiglia di inserire la seguente dicitura:
"Sono comunque escluse, in tutte le ZTO D1, le seguenti destinazioni:
a. medie e grandi strutture di vendita;
.....
e. sale da gioco e sale VLT."

Art. 35. Si ritiene opportuno precisare il secondo capoverso delle "Modalità di intervento" come di seguito riportato:

Qualora l'intervento ricomprenda una superficie coperta inferiore a 5.000 mq o una volumetria inferiore a 20.000 mc, si potrà intervenire anche mediante un PdC convenzionato che dovrà prefigurare la nuova organizzazione urbanistica dell'intera zona e individuare il disegno delle infrastrutture nonché le aree destinate agli standards. ~~Tale soluzione, il cui disegno sia condiviso dall'Amministrazione Comunale in convenzione, dovrà inoltre dimostrare di non ledere i diritti delle rimanenti proprietà. L'intervento attuato mediante PdC convenzionato, rappresentativo dell'organizzazione urbanistica dell'intera zona, dovrà essere condiviso dall'Amministrazione Comunale mediante apposita deliberazione ed adeguatamente pubblicizzato, a tutela delle proprietà appartenenti al comparto e non interessate dal titolo edilizio.~~

Si suggerisce di sostituire il quarto capoverso delle "Modalità di intervento" con il seguente:

*"Gli interventi ammessi per le attività produttive in atto sono quelli di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., sono inoltre consentiti limitati interventi distributivi e funzionali, con esclusione d'interventi di ristrutturazione o modifica delle parti strutturali. **Nel caso di insediamento di nuove attività che comportino l'aumento del carico urbanistico, dovrà essere dimostrato il rispetto del relativo standard**".*

Art. 51. Si suggerisce di precisare che le modalità di intervento relativamente al cambio di destinazione d'uso all'interno dei nuclei rurali sono riferite non solo agli annessi rustici qui presenti ma anche alle altre consistenze edilizie presenti.

Pertanto si suggerisce di modificare l'articolo come di seguito riportato:

*Il cambio d'uso è ammesso tramite intervento edilizio diretto fino a un massimo di 800 mc, il volume eccedente manterrà la destinazione ad ~~annesso rustico~~ **esistente** e non potrà essere dotato di collegamenti diretti con la parte oggetto di cambio d'uso. Il cambio d'uso oltre il limite degli 800 mc. fino alla volumetria complessiva massima di 1.600 mc., è assentibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, riguardante l'intero organismo edilizio, ed è subordinato a: [...]*

Art. 53. Si suggerisce di inserire al primo capoverso la seguente precisazione:

"I contenuti di cui al presente articolo si applicano anche agli ambiti identificati come "Area fluviale del fiume Piave".

Si consiglia di sostituire il 5° capoverso con il seguente:

**"Non sono ammessi:
– insediamenti di tipo agroindustriale;**

- **nuovi allevamenti zootecnici intensivi;**
- **serre a tunnel".**

Art. 56. Con la finalità di non creare sovrapposizioni normative e conseguenti dubbi interpretativi alla norma, si suggerisce di integrare il presente articolo con il seguente comma:

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano all'interno dei nuclei di edificazione diffusa di cui al precedente art. 51.

Con lo scopo di consentire il riuso dei fabbricati posti all'interno delle stepping zone, evitando così un abbandono ed un progressivo degrado degli stessi, si propone di consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati posti all'interno delle stepping zone medesime. Con tale finalità si propone la modifica dell'art. 56 e della tabella come di seguito riportato:

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le specifiche disposizioni per gli ambiti a tutela ambientale e per le aree di valenza ambientale (aree nucleo, ed i corridoi ecologici e stepping zone), sono le seguenti:

- residenziale;
 - attrezzature pubbliche e servizi sociali, ad esclusione dei luoghi di culto.
- Sono altresì ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume esistente o assentibile le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- direzionale;
- strutture ricettive extralberghiere.

Per gli edifici ricadenti nei parchi rurali di interesse comunale è ammesso il cambio d'uso alla sola destinazione a servizi o ricettivo extralberghiero.

	ZONE AGRICOLE e stepping zone	PARCHI DI INTERESSE COMUNALE	AMBITI A TUTELA AMBIENTALE, e AREE DI VALENZA AMBIENTALE (Aree nucleo, e corridoi ecologici, stepping zone)
Destinazione			
Residenziale	SI	NO	NO
Ricettivo extralberghiero	SI	SI	NO
Direzionale	SI	NO	NO
Servizi	SI	SI	NO

Il cambio d'uso deve essere attuato nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, valorizzando gli elementi architettonici che contraddistinguono i fabbricati medesimi, previo ricavo del relativo standard, ai sensi dell'art. 19 del NTO di PI.

Si suggerisce di sostituire l'ultimo capoverso come di seguito riportato:

~~pertanto l'azienda agricola beneficiaria del cambio d'uso, non potrà richiedere la realizzazione di nuove strutture agricole produttive.~~

nell'area dell'azienda pertanto, sui mappali gravati dal vincolo di non edificazione a seguito del cambio d'uso, non potrà essere richiesta la realizzazione di nuove strutture agricole produttive.

Art. 66. Alla luce delle recenti novità normative, si rende opportuno sostituire nel testo dell'articolo il riferimento alla DGR 2299/2014 con la nuova DGR1400/2017.

Art. 67. Si suggerisce di modificare il terzo capoverso come segue:

“Per gli edifici esistenti e **legittimi** nelle aree P3, P4 e F (area fluviale) alla data di adozione del presente piano, viene consentito il ricorso all'istituto del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 e del successivo Art. 78, per il loro trasferimento in zone idonee, **tramite ricorso ad un P.d.C. Convenzionato, che individui il sedime di atterraggio del credito e i fattori di conversione per il trasferimento in altra ATO.**”.

Art. 68. Nel paragrafo relativo alla “*Fascia di rispetto da strade e ferrovia*” è necessario togliere l'indicazione “*sottospecificate*” in quanto non vengono indicate nel paragrafo sottostante.

Art. 73. In coerenza con la relativa indicazione di stralcio cartografico, si propone di eliminare l'articolo fino alla definizione dell'esatto tracciato della bretella “Olmi Sud”; l'area è comunque già individuata dal PAT.

Art. 75. Si suggerisce di modificare il terzo capoverso come segue:

Per gli edifici **e/o gli impianti** esistenti negli ambiti dei “coni visuali” o degli ambiti di “tutela della percezione paesaggistica” sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia, **nonché l'installazione di impianti tecnologici a servizio dell'esistente.**

Art. 76. Si propone di mettere in relazione i paragrafi con le indicazioni contenute nella cartografia, e precisamente:

- **Parco del Piave – indicato con la lettera “A” in cartografia;**
- **Parco del Nerbon – indicato con la lettera “B” in cartografia;**
- **Ambiti di tutela ambientale – indicato con la lettera “C” in cartografia.**