

Comune di QUARTO D'ALTINO
Città Metropolitana di VENEZIA



P.I.

Elaborato

NTA

--

--

Scala

--

Norme Tecniche di Attuazione – Estratto articoli 39 e 73 –

Piano degli Interventi – 2^a Variante parziale di recepimento Accordi pubblico-privati
redatto a sensi della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.



Amministrazione comunale:

Arch. Claudio Grosso
Sindaco

Dott. Guido Piras
Segretario Generale

Progettista incaricato:

Arch. Gianmaria Barbieri
Responsabile Area Tecnica

Gruppo di lavoro:

Dott.ssa Maddalena Gasparini
Arch. Francesca Furlan
Area Tecnica – Ufficio di Piano

File:

\\PI VP-02 NTA Finale

Settembre 2017

I N D I C E

Oggetto	Pag.
Premessa	02
Estratto Articoli delle N.T.A. del P.I. vigente modificati dalla presente variante parziale – testo comparativo	03
Art. 39 - ZTO A – Zone di interesse storico-ambientale	03
Art. 73 - Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio	06
Estratto Articoli delle N.T.A. del P.I. vigente modificati dalla presente variante parziale – testo definitivo di variante	11
Art. 39 - ZTO A – Zone di interesse storico-ambientale	11
Art. 73 - Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio	14

Premessa

Il presente elaborato contiene gli articoli delle N.T.A. del vigente PI, modificati dalla 2^ Variante parziale di recepimento Accordi pubblico-privati e si articola in:

a) una prima parte comparativa nella quale, le modifiche al testo vigente degli articoli, vengono così evidenziate:

- disposizioni stralciate: testo rosso barrato; es.: ~~abeddefg-hilmn~~;
- disposizioni di nuovo inserimento: testo verde in grassetto; es.: **abc efgh**;

b) una seconda parte contenente il testo definitivo degli articoli modificati dalla presente variante;

Estratto Articoli delle N.T.A. del P.I. vigente modificati dalla presente variante parziale – testo comparativo

Art. 39 – ZTO A – Zone di interesse storico-ambientale

1. Individuazione:

Le ZTO A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, così come individuate nell'Atlante Provinciale redatto dalla Regione Veneto ai sensi della L.R. 80/80, nonché singoli edifici che, unitamente alle aree circostanti, possono essere considerati parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso:

valgono le norme previste dall'articolo 38.

3. Indicazioni progettuali:

il PI, in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, definisce gli interventi consentiti per ogni unità edilizia secondo l'elenco di seguito riportato riferito alle singole ZTO di appartenenza:

a) **ZTO A1** – Comprende gli immobili costituenti il centro storico del Capoluogo comunale così come perimetrato nella scheda "CS1 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti:

- dalla Scheda Urbanistica "A1" dell'Allegato A2 alle presenti NTA, limitatamente ai CIU n. 1, 2, 4 e 5, dalla stessa individuati;
- ~~dal P.I.R.U.E.A. n. 3 "Aree di Via G. Marconi e Piazza S. Michele Capoluogo", approvato con D.P.G.R.V. n. 187 del 07.08.2006, pubblicato sul BUR Veneto n. 74 del 22.08.2006~~ **dall'Accordo pubblico-privato ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20.04.2016 e stipulato in data 28.09.2016 al n. 849 di Rep. del Dott. Guido Piras Segretario generale del Comune, i cui parametri urbanistici sono contenuti nella Scheda Urbanistica "AC.01" dell'Allegato A2 alle presenti NTA.**

b) **ZTO A2** – Comprende gli immobili costituenti il centro storico della località di Trepalade così come perimetrato nella scheda "CS2 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti dalla Scheda Urbanistica "A2" dell'Allegato A2 alle presenti NTA.

c) **ZTO A3** – Comprende gli immobili che, facenti parte del centro storico della località di Altino così come perimetrato nella scheda "CS3 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA, sono riconducibili all'Azienda

Agricola Altino. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti dal P.I.R.U.E.A. n. 9 "Area F.lli Zacchello in via S. Eliodoro ad Altino" approvato con D.P.G.R.V. n. 188 del 07.08.2006, pubblicato sul BUR Veneto n. 74 del 22.08.2006.

- d) **ZTO A4** – Comprende gli immobili facenti parte del centro storico della località di Altino così come perimetrato nella scheda "CS3 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA, ESTERNI ALL'Azienda Agricola Altino ed all'adiacente complesso parrocchiale e museale. E' previsto il mantenimento delle destinazioni d'uso ammettendo, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 30 – 2° grado di protezione, delle presenti NTA.
- e) **ZTO A5** – Comprende un edificio residenziale isolato adiacente al centro storico di Altino. E' previsto il mantenimento della destinazione d'uso esistente ammettendo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione nel rispetto della classe tipologica R2 dell'Abaco dei Tipi Residenziali – Allegato A1 alle presenti NTA e senza aumento della superficie esistente.
- f) **ZTO A6** – Comprende un insediamento per la ristorazione con annesse unità abitative. Si prevede il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti ammettendo interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione nel rispetto delle classi tipologiche R2, per l'edificio residenziale, e P3, per l'edificio adibito a pubblico esercizio, dell'Abaco dei Tipi Residenziali e Commerciali – Allegato A1 alle presenti NTA e senza aumento della superficie esistente.
- g) **ZTO A7** – Comprende un insediamento commerciale con annessi depositi e unità residenziale. Si prevede il recupero degli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale e/o commerciale da attuarsi con interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento. Rispetto all'esistente è ammesso un aumento di (Snp) pari a 362 mq. e l'incremento di n. 4 unità abitative. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno essere attuati secondo le classi tipologiche P3, R3, R4, R5, dell'Abaco dei Tipi Residenziali e Commerciali – Allegato A1 alle presenti NTA.

I parametri edificatori definiti per ogni singola sottozona possono essere variati in relazione ad eventuali Accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.; la sottoscrizione degli Accordi è soggetta a perequazione urbanistica di cui all'art. 88 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni:

a) Ambiti soggetti a P.I.R.U.E.A. e ad Accordo pubblico-privato:

- relativamente agli ambiti delle sopra definite ZTO A1 e A3, decorsi i termini di validità del Programma Integrato vigente e dell'Accordo pubblico-privato di cui alla Scheda Urbanistica "AC.01", gli ambiti interessati sono da intendersi quali "Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio", per i quali trovano applicazione le disposizioni contenute all'articolo 73 delle presenti NTA; la definizione degli interventi ammissibili avviene in questo caso mediante Accordo art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. e come tale è soggetta a perequazione urbanistica con le modalità definite all'art. 88 delle presenti NTA;
- per quanto previsto dai paragrafi 5.3.2.1 e 5.3.2.6 del documento VAS - Rapporto Ambientale allegato al PAT, l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie in seguito allo scadere dei termini di validità del ~~P.I.R.U.E.A.~~ **degli strumenti urbanistici richiamati al precedente allinea**, dovrà essere sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi art. 12, D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;

b) Ambito Parco Fiume Sile:

nelle ZTO A classificate come Zone ad Urbanizzazione Controllata dagli elaborati grafici di PI denominati Tav.le T2.a, T2.b e T2.c, l'attuazione delle previsioni delle rispettive sottozone dovrà avvenire nel rispetto dei criteri definiti agli articoli 17, 40 e 41 delle NdA del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile vigente.

c) Aree libere:

nelle aree libere destinate a verde privato si applicano le disposizioni contenute all'articolo 85 delle presenti NTA.

d) Piano del colore – Piano delle insegne pubblicitarie:

lungo le vie Roma, Piazza S. Michele e Stazione, all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale, per il trattamento degli intonaci esterni delle cortine edilizie, per l'installazione di insegne commerciali/pubblicitarie, nonché per l'installazione di bacheche e affissione di manifesti, dovranno essere osservate le indicazioni analitiche e progettuali e le prescrizioni contenute nel documento "Piano del colore e delle insegne pubblicitarie";

5. Modalità di intervento con (IED):

Il PI individua gli edifici e/o le unità edilizie che, in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, vi attribuisce un grado di protezione, cui corrispondono gli interventi edilizi specificati ai precedenti articoli da 28 a 32.

Per unità edilizia si intende l'organismo edilizio costituito dall'originario edificio e dagli ampliamenti, dalle aggiunte e dalle superfetazioni successivamente realizzate e comunque legittime.

Il grado di protezione assegnato è riferito all'edificio originario o alla parte

di edificio cui viene riconosciuto valore storico-culturale, artistico-ambientale.

Sul patrimonio edilizio esistente, privo di grado di protezione, o al quale non viene riconosciuto, ai sensi del comma precedente, alcun valore storico-culturale e artistico-ambientale, sono ammessi gli interventi definiti dal comma 1, lettere a), b), c), d), dall'articolo 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Potranno essere ammessi interventi diretti di demolizione e ricostruzione di strutture e/o di volumi edilizi sprovvisti di valore storico-culturale o artistico-ambientale qualora finalizzati a valorizzare o migliorare l'aspetto degli edifici di riconosciuto valore: le operazioni edilizie suddette sono sottoposte alle determinazioni della Giunta Comunale, sentito il motivato parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Le indicazioni progettuali avranno valore plani volumetrico anche ai fini della definizione delle distanze di cui agli articoli 9, 10 e 11 delle presenti NTA.

6. Modalità di intervento con (PUA):

Gli elaborati del PI individuano le aree e gli edifici in esse compresi, soggetti a (PUA) per i quali valgono le specificazioni contenute nella Scheda Urbanistica di riferimento.

Art. 73 – Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio

1. Individuazione:

Il Piano degli Interventi individua in cartografia con apposita grafia i seguenti ambiti, soggetti a pianificazione di dettaglio:

a) Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:

Sono oggetto di scheda urbanistica gli ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati grafici del PI, per i quali è stato stipulato un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.. Questi ambiti sono disciplinati da apposite Schede Urbanistiche **AC.n** raccolte nell'Allegato A2 alle presenti NTA.

b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:

Il PI individua gli ambiti per i quali l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva approvazione e sottoscrizione di un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 11/2004 e s.m.i..

c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:

Sono tali i contesti territoriali che per la loro ubicazione strategica o per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali, richiedono la redazione di una progettazione urbanistica unitaria da attuarsi anche in più stralci e/o fasi funzionali.

d) Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:

Il PI individua le aree che, caratterizzate da un pluralità di attività anche dismesse o da dismettere oppure impropriamente trasformate nel tempo, sono idonee allo sviluppo di interventi di miglioramento

della qualità urbana e territoriale;

- e) Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:
Sono le aree ubicate in località Le Tresse, caratterizzate dalla presenza di edifici rurali posti in sequenza seriale costituenti testimonianza del periodo della bonifica.
- f) Interventi di riordino in zona agricola:
Il PI individua, all'interno della zona agricola, gli ambiti che per dimensione, localizzazione, stato dei luoghi o destinazione d'uso, necessitano di interventi di riordino.

2. Modalità di intervento e disposizioni particolari:

- a) Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:
- In questi ambiti il PI si attua mediante (PUA) e/o (IED) Convenzionato redatto in conformità ~~alle~~ ~~Schede~~ ~~Urbanistiche~~ ~~che~~ ~~corrispondente~~ ~~alla~~ ~~Sottozona~~ ~~di~~ ~~appartenenza,~~ raccolte nell'Allegato A2 alle presenti NTA; **di seguito elencate: C4.37, AC.01, AC.02, AC.03;**
 - Le indicazioni grafiche, ed i parametri urbanistici riportati nelle schede hanno valore prescrittivo nei limiti riportati all'articolo 2 delle presenti NTA;
 - La quantificazione degli standards, qualora non diversamente esplicitato nei parametri urbanistici della scheda, fa capo alle disposizioni di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.
- b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:
In questi ambiti, fino alla approvazione dell'Accordo pubblico-privato, sono esclusivamente ammessi gli interventi di conduzione dei terreni agricoli e, ove esistenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:
All'interno dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi il PI opera mediante (PUA) con soluzioni negoziate ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da sviluppare in conformità a quanto previsto dagli articoli 88 e 89 delle presenti NTA.
In coerenza con il contesto nel quale sono allocate le aree interessate dalle previsioni di cui alla presente lettera, nonché con la finalità di garantire il conseguimento degli obiettivi strategici dei singoli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), nei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi potranno trovare allocazione le destinazioni di seguito indicate per singolo ambito classificato dal PI, fatto salvo diverse indicazioni definite nell'ambito degli Accordi pubblico-privato:
- Ambito "A", comprendente il P.I.R.U.E.A. n. 4 "Aree ex Aziende Agricole Riunite": destinazioni legate al commercio, direzionale-

terziario, turistico-ricettivo, residenziale o compatibile con la residenza, servizi alla persona, logistica e servizi alle imprese;

- Ambito "B", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 3 "Aree di Via G. Marconi e Piazza S. Michele – Capoluogo": destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo, residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.
 - Ambito "C", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 5 "Aree ex ENEL in Quarto d'Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona, attività ricettive o legate al turismo.
 - Ambito "D", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 6 "Area Conflowers-Stocco sita in Quarto d'Altino, Via del Sole": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.
 - Ambito "E", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 9 "Area F.lli Zacchello in via S. Eliodoro ad Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona. Potranno essere ammesse destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo con particolare riferimento ad opere ed interventi correlati alla promozione dell'attività archeologica ed alla fruibilità dei siti. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004 e s.m.i..
 - Ambito "F", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 10 "Aree della Conca in località Portegrandi": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, commercio, attività turistico-ricettive, direzionale-terziario, servizi, destinazioni legate al settore artigianale, alla nautica ed alla navigazione. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004;
 - Ambito "G", coincidente con la Sottozona D4.27: destinazioni legate al settore direzionale-terziario, attività turistico-ricettive, commercio nella forma di piccole strutture di vendita e servizi;
- d) Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di un (PUA) convenzionato, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA.
 - la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere al miglioramento della struttura insediativa, attraverso:
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;

- la riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - la riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.
 - l'aggregazione e riduzione significativa dei volumi impropri esistenti, anche prevedendo il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensando equamente le operazioni di riqualificazione e disciplinando i criteri perequativi dell'intervento.;
 - la previsione di limitate nuove volumetrie potrà essere ammessa solo nell'ambito di un Accordo pubblico-privato se strettamente finalizzata alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.
 - fino alla approvazione della scheda urbanistica di cui ai precedenti allinea, all'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- e) Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:
- per questi ambiti il Piano persegue le finalità del recupero e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della contestuale riqualificazione di ambiti di pertinenza organizzati attorno a spazi verdi ed a una nuova viabilità;
 - il recupero, favorisce il mantenimento della destinazione residenziale e inoltre l'utilizzo al terziario diffuso;
 - per gli interventi su tali edifici valgono le disposizioni del grado di protezione associato al singolo edificio, e le seguenti prescrizioni:
 - le ristrutturazioni i restauri e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono le sole consentite; è vietato aumentare il volume esistente e/o la superficie coperta;
 - è vietato aumentare l'altezza attuale e porre in opera poggioni o nuovi portici;
 - ogni intervento deve tendere al ripristino della situazione originaria;
 - deve essere evitata la variazione delle formetrie; eventuali nuovi fori sono concessi solo se indispensabili per adattare il distributivo alle nuove esigenze residenziali (di ordine igienico sanitari per la creazione di servizi alla residenza) devono escludere interventi nella facciata principale e devono adeguarsi per dimensioni e allineamenti a quelli esistenti.
 - devono essere usati solo i materiali tipici della tradizione locale;
 - la tinteggiatura eventuale deve essere analoga all'esistente;
 - devono essere contestualmente realizzate le sistemazioni degli scoperti (verde, viabilità, ecc.) indicate del piano.
- f) Interventi di riordino in zona agricola:
- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria

d'intervento, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA;

- la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere alla riqualificazione paesaggistico-architettonica degli ambiti interessati nonché al loro riuso, con destinazioni compatibili in loco o mediante trasferimento della volumetria presso gli ambiti di edificazione diffusa di cui al precedente articolo 64, facendo ricorso all'istituto del credito edilizio di cui al successivo articolo 87.
- fino alla approvazione della scheda unitaria di intervento di cui ai precedenti allinea, sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Estratto Articoli delle N.T.A. del P.I. vigente modificati dalla presente variante parziale – testo definitivo di variante

Art. 39 – ZTO A – Zone di interesse storico-ambientale

1. Individuazione:

Le ZTO A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, così come individuate nell'Atlante Provinciale redatto dalla Regione Veneto ai sensi della L.R. 80/80, nonché singoli edifici che, unitamente alle aree circostanti, possono essere considerati parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso:

valgono le norme previste dall'articolo 38.

3. Indicazioni progettuali:

il PI, in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, definisce gli interventi consentiti per ogni unità edilizia secondo l'elenco di seguito riportato riferito alle singole ZTO di appartenenza:

a) **ZTO A1** – Comprende gli immobili costituenti il centro storico del Capoluogo comunale così come perimetrato nella scheda "CS1 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti:

- dalla Scheda Urbanistica "A1" dell'Allegato A2 alle presenti NTA, limitatamente ai CIU n. 1, 2, 4 e 5, dalla stessa individuati;
- dall'Accordo pubblico-privato ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20.04.2016 e stipulato in data 28.09.2016 al n. 849 di Rep. del Dott. Guido Piras Segretario generale del Comune, i cui parametri urbanistici sono contenuti nella Scheda Urbanistica "AC.01" dell'Allegato A2 alle presenti NTA.

b) **ZTO A2** – Comprende gli immobili costituenti il centro storico della località di Trepalade così come perimetrato nella scheda "CS2 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti dalla Scheda Urbanistica "A2" dell'Allegato A2 alle presenti NTA.

c) **ZTO A3** – Comprende gli immobili che, facenti parte del centro storico della località di Altino così come perimetrato nella scheda "CS3 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale" dell'Allegato A4.a alle presenti NTA, sono riconducibili all'Azienda Agricola Altino. Gli interventi consentiti e le modalità di attuazione degli stessi sono definiti dal P.I.R.U.E.A. n. 9 "Area F.lli Zacchello in via S. Eliodoro ad Altino" approvato con D.P.G.R.V. n. 188 del 07.08.2006,

pubblicato sul BUR Veneto n. 74 del 22.08.2006.

- d) **ZTO A4** – Comprende gli immobili facenti parte del centro storico della località di Altino così come perimetrato nella scheda “CS3 – Riperimetrazione centro storico su mappa catastale attuale” dell’Allegato A4.a alle presenti NTA, ESTERNI ALL’Azienda Agricola Altino ed all’adiacente complesso parrocchiale e museale. E’ previsto il mantenimento delle destinazioni d’uso ammettendo, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell’art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni contenute nell’articolo 30 – 2° grado di protezione, delle presenti NTA.
- e) **ZTO A5** – Comprende un edificio residenziale isolato adiacente al centro storico di Altino. E’ previsto il mantenimento della destinazione d’uso esistente ammettendo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione nel rispetto della classe tipologica R2 dell’Abaco dei Tipi Residenziali – Allegato A1 alle presenti NTA e senza aumento della superficie esistente.
- f) **ZTO A6** – Comprende un insediamento per la ristorazione con annesso unità abitative. Si prevede il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti ammettendo interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione nel rispetto delle classi tipologiche R2, per l’edificio residenziale, e P3, per l’edificio adibito a pubblico esercizio, dell’Abaco dei Tipi Residenziali e Commerciali – Allegato A1 alle presenti NTA e senza aumento della superficie esistente.
- g) **ZTO A7** – Comprende un insediamento commerciale con annessi depositi e unità residenziale. Si prevede il recupero degli edifici esistenti con destinazione d’uso residenziale e/o commerciale da attuarsi con interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento. Rispetto all’esistente è ammesso un aumento di (Sn_p) pari a 362 mq. e l’incremento di n. 4 unità abitative. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno essere attuati secondo le classi tipologiche P3, R3, R4, R5, dell’Abaco dei Tipi Residenziali e Commerciali – Allegato A1 alle presenti NTA.

I parametri edificatori definiti per ogni singola sottozona possono essere variati in relazione ad eventuali Accordi sottoscritti ai sensi dell’art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.; la sottoscrizione degli Accordi è soggetta a perequazione urbanistica di cui all’art. 88 delle presenti NTA.

4. Prescrizioni:

- a) Ambiti soggetti a P.I.R.U.E.A. e ad Accordo pubblico-privato:
- relativamente agli ambiti delle sopra definite ZTO A1 e A3, decorsi i termini di validità del Programma Integrato vigente e dell'Accordo pubblico-privato di cui alla Scheda Urbanistica "AC.01", gli ambiti interessati sono da intendersi quali "*Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio*", per i quali trovano applicazione le disposizioni contenute all'articolo 73 delle presenti NTA; la definizione degli interventi ammissibili avviene in questo caso mediante Accordo art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. e come tale è soggetta a perequazione urbanistica con le modalità definite all'art. 88 delle presenti NTA;
 - per quanto previsto dai paragrafi 5.3.2.1 e 5.3.2.6 del documento VAS - Rapporto Ambientale allegato al PAT, l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie in seguito allo scadere dei termini di validità degli strumenti urbanistici richiamati al precedente allinea, dovrà essere sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi art. 12, D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- b) Ambito Parco Fiume Sile:
nelle ZTO A classificate come Zone ad Urbanizzazione Controllata dagli elaborati grafici di PI denominati Tav.le T2.a, T2.b e T2.c, l'attuazione delle previsioni delle rispettive sottozone dovrà avvenire nel rispetto dei criteri definiti agli articoli 17, 40 e 41 delle NdA del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile vigente.
- c) Aree libere:
nelle aree libere destinate a verde privato si applicano le disposizioni contenute all'articolo 85 delle presenti NTA.
- d) Piano del colore – Piano delle insegne pubblicitarie:
lungo le vie Roma, Piazza S. Michele e Stazione, all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale, per il trattamento degli intonaci esterni delle cortine edilizie, per l'installazione di insegne commerciali/pubblicitarie, nonché per l'installazione di bacheche e affissione di manifesti, dovranno essere osservate le indicazioni analitiche e progettuali e le prescrizioni contenute nel documento "*Piano del colore e delle insegne pubblicitarie*";
5. Modalità di intervento con (IED):
Il PI individua gli edifici e/o le unità edilizie che, in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, vi attribuisce un grado di protezione, cui corrispondono gli interventi edilizi specificati ai precedenti articoli da 28 a 32.
Per unità edilizia si intende l'organismo edilizio costituito dall'originario edificio e dagli ampliamenti, dalle aggiunte e dalle superfetazioni successivamente realizzate e comunque legittime.
Il grado di protezione assegnato è riferito all'edificio originario o alla parte di edificio cui viene riconosciuto valore storico-culturale, artistico-ambientale.
Sul patrimonio edilizio esistente, privo di grado di protezione, o al quale non viene riconosciuto, ai sensi del comma precedente, alcun valore

storico-culturale e artistico-ambientale, sono ammessi gli interventi definiti dal comma 1, lettere a), b), c), d), dall'articolo 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Potranno essere ammessi interventi diretti di demolizione e ricostruzione di strutture e/o di volumi edilizi sprovvisti di valore storico-culturale o artistico-ambientale qualora finalizzati a valorizzare o migliorare l'aspetto degli edifici di riconosciuto valore: le operazioni edilizie suddette sono sottoposte alle determinazioni della Giunta Comunale, sentito il motivato parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Le indicazioni progettuali avranno valore plani volumetrico anche ai fini della definizione delle distanze di cui agli articoli 9, 10 e 11 delle presenti NTA.

6. Modalità di intervento con (PUA):

Gli elaborati del PI individuano le aree e gli edifici in esse compresi, soggetti a (PUA) per i quali valgono le specificazioni contenute nella Scheda Urbanistica di riferimento.

Art. 73 – Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio

1. Individuazione:

Il Piano degli Interventi individua in cartografia con apposita grafia i seguenti ambiti, soggetti a pianificazione di dettaglio:

a) Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:

Sono oggetto di scheda urbanistica gli ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati grafici del PI, per i quali è stato stipulato un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.. Questi ambiti sono disciplinati da apposite Schede Urbanistiche AC.n raccolte nell'Allegato A2 alle presenti NTA.

b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:

Il PI individua gli ambiti per i quali l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva approvazione e sottoscrizione di un Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 11/2004 e s.m.i..

c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:

Sono tali i contesti territoriali che per la loro ubicazione strategica o per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali, richiedono la redazione di una progettazione urbanistica unitaria da attuarsi anche in più stralci e/o fasi funzionali.

d) Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:

Il PI individua le aree che, caratterizzate da un pluralità di attività anche dismesse o da dismettere oppure impropriamente trasformate nel tempo, sono idonee allo sviluppo di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale;

e) Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:

Sono le aree ubicate in località Le Tresse, caratterizzate dalla presenza

di edifici rurali posti in sequenza seriale costituenti testimonianza del periodo della bonifica.

f) Interventi di riordino in zona agricola:

Il PI individua, all'interno della zona agricola, gli ambiti che per dimensione, localizzazione, stato dei luoghi o destinazione d'uso, necessitano di interventi di riordino.

2. Modalità di intervento e disposizioni particolari:

a) Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica:

- In questi ambiti il PI si attua mediante (PUA) e/o (IED) Convenzionato redatto in conformità alle Schede Urbanistiche raccolte nell'Allegato A2 alle presenti NTA di seguito elencate: C4.37, AC.01, AC.02, AC.03;
- Le indicazioni grafiche, ed i parametri urbanistici riportati nelle schede hanno valore prescrittivo nei limiti riportati all'articolo 2 delle presenti NTA;
- La quantificazione degli standards, qualora non diversamente esplicitato nei parametri urbanistici della scheda, fa capo alle disposizioni di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.

b) Ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica:

In questi ambiti, fino alla approvazione dell'Accordo pubblico-privato, sono esclusivamente ammessi gli interventi di conduzione dei terreni agricoli e, ove esistenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;

c) Contesti territoriali destinati alla redazione di programmi complessi:

All'interno dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi il PI opera mediante (PUA) con soluzioni negoziate ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da sviluppare in conformità a quanto previsto dagli articoli 88 e 89 delle presenti NTA.

In coerenza con il contesto nel quale sono allocate le aree interessate dalle previsioni di cui alla presente lettera, nonché con la finalità di garantire il conseguimento degli obiettivi strategici dei singoli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), nei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi potranno trovare allocazione le destinazioni di seguito indicate per singolo ambito classificato dal PI, fatto salvo diverse indicazioni definite nell'ambito degli Accordi pubblico-privato:

- Ambito "A", comprendente il P.I.R.U.E.A. n. 4 "Aree ex Aziende Agricole Riunite": destinazioni legate al commercio, direzionale-terziario, turistico-ricettivo, residenziale o compatibile con la residenza, servizi alla persona, logistica e servizi alle imprese;
- Ambito "B", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 3 "Aree di Via G. Marconi e Piazza S. Michele – Capoluogo": destinazioni di carattere

ricettivo o legate al turismo, residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.

- Ambito "C", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 5 "Aree ex ENEL in Quarto d'Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona, attività ricettive o legate al turismo.
 - Ambito "D", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 6 "Area Conflowers-Stocco sita in Quarto d'Altino, Via del Sole": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.
 - Ambito "E", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 9 "Area F.lli Zacchello in via S. Eliodoro ad Altino": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona. Potranno essere ammesse destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo con particolare riferimento ad opere ed interventi correlati alla promozione dell'attività archeologica ed alla fruibilità dei siti. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004 e s.m.i..
 - Ambito "F", coincidente con il P.I.R.U.E.A. n. 10 "Aree della Conca in località Portegrandi": destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, commercio, attività turistico-ricettive, direzionale-terziario, servizi, destinazioni legate al settore artigianale, alla nautica ed alla navigazione. Sono inoltre ammesse le destinazioni di carattere agricolo soggette alle disposizioni di cui al TITOLO V della L.R. 11/2004;
 - Ambito "G", coincidente con la Sottozona D4.27: destinazioni legate al settore direzionale-terziario, attività turistico-ricettive, commercio nella forma di piccole strutture di vendita e servizi;
- d) Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale:
- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di un (PUA) convenzionato, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA.
 - la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere al miglioramento della struttura insediativa, attraverso:
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - la riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - la riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i

percorsi di fruizione del territorio aperto.

- l'aggregazione e riduzione significativa dei volumi impropri esistenti, anche prevedendo il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensando equamente le operazioni di riqualificazione e disciplinando i criteri perequativi dell'intervento.;
- la previsione di limitate nuove volumetrie potrà essere ammessa solo nell'ambito di un Accordo pubblico-privato se strettamente finalizzata alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.
- fino alla approvazione della scheda urbanistica di cui ai precedenti allinea, all'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

e) Aree di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:

- per questi ambiti il Piano persegue le finalità del recupero e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della contestuale riqualificazione di ambiti di pertinenza organizzati attorno a spazi verdi ed a una nuova viabilità;
- il recupero, favorisce il mantenimento della destinazione residenziale e inoltre l'utilizzo al terziario diffuso;
- per gli interventi su tali edifici valgono le disposizioni del grado di protezione associato al singolo edificio, e le seguenti prescrizioni:
 - le ristrutturazioni i restauri e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono le sole consentite; è vietato aumentare il volume esistente e/o la superficie coperta;
 - è vietato aumentare l'altezza attuale e porre in opera poggioni o nuovi portici;
 - ogni intervento deve tendere al ripristino della situazione originaria;
 - deve essere evitata la variazione delle formetrie; eventuali nuovi fori sono concessi solo se indispensabili per adattare il distributivo alle nuove esigenze residenziali (di ordine igienico sanitari per la creazione di servizi alla residenza) devono escludere interventi nella facciata principale e devono adeguarsi per dimensioni e allineamenti a quelli esistenti.
 - devono essere usati solo i materiali tipici della tradizione locale;
 - la tinteggiatura eventuale deve essere analoga all'esistente;
 - devono essere contestualmente realizzate le sistemazioni degli scoperti (verde, viabilità, ecc.) indicate del piano.

f) Interventi di riordino in zona agricola:

- questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, eventualmente attivata con le procedure dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui all'articolo 89 delle presenti NTA;
- la scheda unitaria di intervento dovrà in particolare concorrere alla riqualificazione paesaggistico-architettonica degli ambiti interessati nonché al loro riuso, con destinazioni compatibili in loco o mediante

trasferimento della volumetria presso gli ambiti di edificazione diffusa di cui al precedente articolo 64, facendo ricorso all'istituto del credito edilizio di cui al successivo articolo 87.

- fino alla approvazione della scheda unitaria di intervento di cui ai precedenti allinea, sono unicamente ammessi gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b) e c), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..