

Comune di

DOLO

Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto

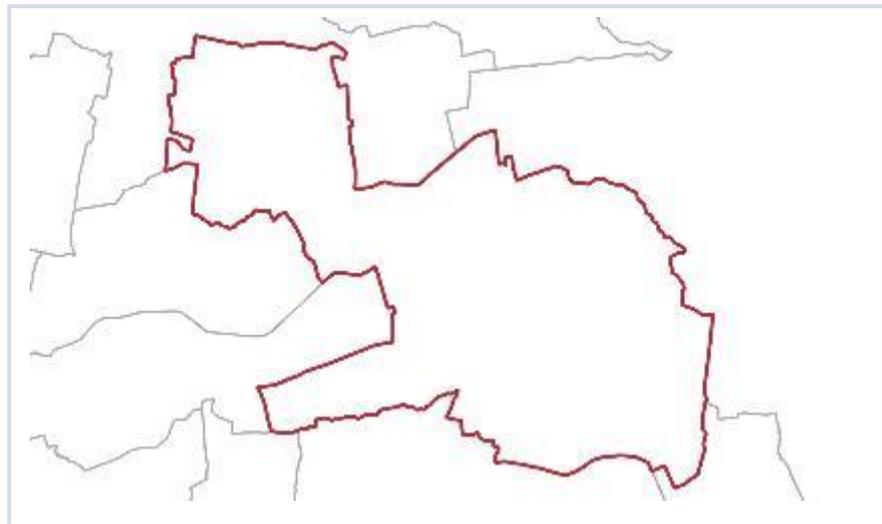


PI

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 2

GENNAIO 2020

MODIFICHE PUNTUALI AL PI



NTO

NORME TECNICHE OPERATIVE

Sindaco
Assessore Urbanistica

POLO ALBERTO
BELLOMO MATTEO

Resp. del
procedimento
Progettisti

RICCARDO TOSCO

ROBERTO ROSSETTO

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - RICCARDO PARO - MARCO URGENTI

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

Sommario

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Elementi costitutivi del P.I.	5
Art. 2 Contenuti e campo di applicazione del P.I.	5
TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	6
Art. 3 Definizioni urbanistiche	6
Art. 4 Destinazioni d'uso	7
TITOLO III° MODALITA' ATTUATIVE	8
Art. 5 Modalità e strumenti di attuazione	8
Art. 6 Definizione degli interventi	8
Art. 7 Contenuti e procedure dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	9
Art. 8 Comparto	11
Art. 9 Intervento diretto	12
Art. 10 Progetti Norma	14
Art. 11 Aree di riqualificazione e riconversione	15
Art. 12 Perequazione urbanistica	15
Art. 13 –Crediti edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione	16
Art. 14 Accordi tra soggetti pubblici e privati	17
TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO	17
CAPO I° Vincoli e fasce di rispetto	17
Art. 15 Vincoli culturali e paesaggistici	17
15.1 - Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs n. 42/2004	17
15.2 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.45 - prescrizioni di tutela indiretta	18
15.3 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera c).	18
15.4 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.136 comma 1, lettera c).	18
15.5 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera m)	19
15.6 - P.A.L.A.V.	19
Art. 16 Fasce di rispetto	19
16.1 - Servitù idraulica relativa all'idrografia	19
16.2 - Idrografia e fasce di rispetto	20
16.3 - Fasce di rispetto stradali	21
16.4 - Fasce di rispetto ferroviarie	22
16.5 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	22
16.6 - Fasce di rispetto dai metanodotti	22
16.7 - Fasce di rispetto cimiteriali	22
16.8 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	23
16.9 - Corridoio intermodale	23
CAPO II° Le fragilità	23
Art. 17 Compatibilità geologica	23
17.1 - Area idonee a condizione	23
17.2- Norme idrauliche per l'edificazione	23
17.3 - Prescrizioni e vincoli per l'edificazione	23
17.4 - Viabilità e parcheggi	24
17.5 - Rete fognaria	25
17.6 - Rete idraulica	25
17.7 - Generali	25
CAPO III° Il sistema ambientale e paesaggistico	25
Art. 18 Invarianti di natura paesaggistica	25
18.1 - Contesti figurativi	26
18.2 - Coni visuali	26
18.3 - Limiti fisici alla nuova edificazione	26
Art. 19 Invarianti di natura ambientale	27
19.1 - Rete ecologica	27
19.2 - Invarianti di natura geomorfologica	28

Art. 20 Ambiti di tutela storico – monumentale	28
20.1 - Verde privato vincolato	28
20.2 - Edifici con valore storico testimoniale	29
CAPO IV° Sistema insediativo	39
Art. 21 Zone «A»	39
Art. 22 Zone «B»	40
Art. 23 Zone «C1»	41
Art. 24 Zone «C2»	43
Art. 25 Zone «F»	44
Art. 26 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	45
Art. 27 Dotazione di spazi pubblici per aree a servizi	46
27.1 - Insediamenti residenziali	47
27.2 - Insediamenti commerciali	47
27.3 - Insediamenti industriali, artigianali e agroindustriali	48
27.4 - Insediamenti direzionali	48
27.5 - Insediamenti turistico-alberghieri	48
27.6 - Disciplina delle dotazioni a parcheggio	48
Art. 28 Zone «D»	49
Art. 29 Zone «D1»	50
Art. 30 Attività produttive isolate	51
Art. 31 Zone “D1 speciali”	51
Art. 32 Attività produttive in zona impropria	51
CAPO V° Sistema rurale	52
Art. 33 Nuclei residenziali in ambito agricolo	52
Art. 34 Zone agricole	52
34.1 - Strutture agricolo produttive	53
34.3 - Manufatti modesti per il ricovero di piccoli animali	54
34.4 - Manufatti per il ricovero degli equidi	55
34.5 - Allevamenti zootecnici intensivi	55
Art. 35 Annessi non funzionali alla conduzione agricola del fondo	55
Art. 36 Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche	55
Art. 37 Impianti per la distribuzione di carburante	56
CAPO VI° Disposizioni particolari	56
Art. 38 Zonizzazione ed allineamenti	56
Art. 39 Disposizioni in materia di acustica	56
Art. 40 Norme transitorie	56
Art. 41 Disciplina della successione normativa	57

9. All'interno della zona A possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457.
10. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
11. Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, registrato e trascritto, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice civile. Sono comunque fatte salve le indicazioni contenute nei P.U.A. e nelle U.M.I.

Art. 22 Zone «B»

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso, servizi ed attività di interesse comune locale e generale;
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio e non devono essere fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,90 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 540, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.
8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 1 i «lotti inediti» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera e) comma 1 del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.
10. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 9, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
11. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.;
12. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
13. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.

14. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona B, sono stabilite dal seguente comma 15.
15. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.

Indice di copertura massimo = 35%

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica: (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

Art. 23 Zone «C1»

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste alla lettera f) del comma 2 dell'art. 4;
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 480, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.