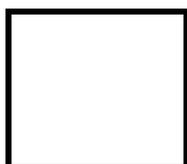


COMUNE DI PORTOGRUARO	2014
	(VE)



PRG
primo PI

SETTORE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

TAVOLA di **VARIANTE** alle **NTA**

Accordo di pianificazione ex art. 6 LR 11/2004 in variante al PRG vigente - primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 – AMBITO ISOLA s.r.l.

Redazione a cura del Settore del Governo del Territorio



Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.3.1999

Approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1270 del 17.5.2002

Entrato in vigore il 27. 6.2002

Approvato definitivamente dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 201 del 31.1.2003

Entrato in vigore il 13.3.2003

Testo coordinato con le modifiche d'ufficio e proposte di modifica introdotte, ai sensi degli artt. 45 e 46 LR 61/1985, dai provvedimenti regionali di approvazione DRGV n. 1270/2002 e DRGV n. 201/2003

Ultima variante al PRG n° 23: Variante alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e al REC (Regolamento Edilizio Comunale) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 07.03.2012

PAT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 14/01/2013, redatto in copianificazione con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004;

Con delibera di Giunta Provinciale n. 4 del 17/1/2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT di cui alla Conferenza di Servizi decisoria del 16/12/2013, la delibera di ratifica è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014.

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR 11/2004 "A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"

Testo vigente

ART. 23 ZONA D/3: PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO (D/3)

1. INDIVIDUAZIONE

Le zone industriali D/3 sono localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione di immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone D/3, oltre a quanto previsto per la zona D/2 art.22, comma 2, con esclusione, però, delle attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività di commercio di media struttura di vendita, di cui alla lettera m dell'Art. 9, comma 1, che precede.

3. MODALITÀ D'INTERVENTO

L'edificazione nelle ZTO D/3 è consentita per (IED) convenzionato con gli indici previsti per la zona D/2 di cui al precedente Art.22, e il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario o avente titolo si impegna a completare le opere di urbanizzazione e a cedere aree da rendere pubbliche o a vincolarne ad uso pubblico nella misura prevista per le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di completamento ai sensi dell'Art.62 lett. b) o c) del REC, a seconda che si tratti di attività produttive o terziarie.

Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standards di cui all'art. 62 lett. b) o c) del REC non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq. della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa.

Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione (RTE) o (RTU). Nei casi di in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Tal intervento potrà essere presentato sia come Permesso per Costruire sia come Denuncia di Inizio Attività. Nei casi di ristrutturazione (RTU) dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità qui previste, è ammesso solo nelle zone non sottoposte a PUA.

Nella zona D/3 prossima alla rotonda di Summaga, l'area è quella indicata nei cartogrammi di PRG. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinate alla definizione di un programma di riordino della viabilità, da attuarsi con il concorso dei privati interessati.

Nella zona produttiva, commerciale e di servizio di S. Nicolò e nel perimetro di Summaga, oltre alle destinazioni d'uso previste per le zone D/3, ai sensi del precedente comma 2, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui alle lettere h, i, n, o, w del precedente Art.9, 1 comma.

L'integrazione normativa L'integrazione normativa produrrà i suoi effetti solo successivamente alla ricognizione del settore commerciale ai sensi della LR 15/2004 e secondo le modalità ed i criteri che saranno emanati dalla Giunta Regionale in merito, così come previsto dalla legge stessa.

Fermo restando l'obbligo alla formazione di un (PUA) per le aree destinate alla realizzazione o all'ampliamento di centri commerciali o grandi strutture di vendita le nuove edificazioni e gli ampliamenti nella zona D/3 di S. Nicolò sono connesse alla definizione di un piano di riordino della viabilità di accesso all'area che preveda la soppressione della necessità di attraversamento della SS 251, da attuarsi con il concorso dei proprietari interessati all'edificazione. E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 15/04 e sino alla validità delle norme transitorie dalla LR 37/99, per le grandi strutture di vendita.

Dovrà essere valutata, in sede di ampliamento delle attività commerciali nella porzione dell'area D3 – Zona commerciale di S. Nicolò collocata più ad ovest, l'integrazione della viabilità di servizio alle stesse individuando una viabilità preferenziale di sostegno soprattutto per il traffico pesante. Dal punto di vista operativo ed esecutivo, tali opere di urbanizzazione potranno essere poste a carico dei vari soggetti attuatori, in relazione alle aree di proprietà e al tenore (dimensionamento) degli interventi edilizi e/o commerciali previsti.

Tale integrazione della viabilità avverrà a titolo preferenziale secondo la direttrice evidenziata nelle tavole di PRG con una geometria della tratta stradale da definirsi in sede esecutiva. In sede esecutiva potranno essere previste soluzioni viarie parzialmente diverse al fine di conseguire un risultato viabilistico maggiormente funzionale.

La (Sf) minima per le nuove edificazioni è stabilita in mq 3000.

La Giunta comunale determina gli ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario ai sensi del precedente Art. 3.

Fatta salva la normativa sulle aree a standards di cui alla L.R. 15/2004 e sino alla validità delle norme transitorie dalla LR.37/99, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento minimo per gli spazi a parcheggio e a verde a servizio degli insediamenti di zona, potrà essere assicurato mediante cessione e realizzazione di attrezzature e infrastrutture nell'ambito di zone F contigue purchè attuate ai sensi dell'art. 49.3.

4. EDIFICI RESIDENZIALI PRESENTI NELLA ZONA

Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, *una tantum*, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.

Testo modificato

ART. 23 ZONA D/3: PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO (D/3)

1. INDIVIDUAZIONE

Le zone industriali D/3 sono localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione di immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone D/3, oltre a quanto previsto per la zona D/2 art.22, comma 2, con esclusione, però, delle attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività di commercio di media struttura di vendita, di cui alla lettera m dell'Art. 9, comma 1, che precede.

3. MODALITÀ D'INTERVENTO

L'edificazione nelle ZTO D/3 è consentita per (IED) convenzionato con gli indici previsti per la zona D/2 di cui al precedente Art.22, e il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario o avente titolo si impegna a completare le opere di urbanizzazione e a cedere aree da rendere pubbliche o a vincolarne ad uso pubblico nella misura prevista per le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di completamento ai sensi dell'Art.62 lett. b) o c) del REC, a seconda che si tratti di attività produttive o terziarie.

Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standards di cui all'art. 62 lett. b) o c) del REC non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq. della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa.

Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione (RTE) o (RTU). Nei casi di in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Tal intervento potrà essere presentato sia come Permesso per Costruire sia come Denuncia di Inizio Attività. Nei casi di ristrutturazione (RTU) dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità qui previste, è ammesso solo nelle zone non sottoposte a PUA.

Nella zona D/3 prossima alla rotonda di Summaga, l'area è quella indicata nei cartogrammi di PRG. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinate alla definizione di un programma di riordino della viabilità, da attuarsi con il concorso dei privati interessati.

Nella zona produttiva, commerciale e di servizio di S. Nicolò e nel perimetro di Summaga, oltre alle destinazioni d'uso previste per le zone D/3, ai sensi del precedente comma 2, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui alle lettere h, i, n, o, w del precedente Art.9, 1 comma.

L'integrazione normativa L'integrazione normativa produrrà i suoi effetti solo successivamente alla ricognizione del settore commerciale ai sensi della LR 15/2004 e secondo le modalità ed i criteri che saranno emanati dalla Giunta Regionale in merito, così come previsto dalla legge stessa.

Fermo restando l'obbligo alla formazione di un (PUA) per le aree destinate alla realizzazione o all'ampliamento di centri commerciali o grandi strutture di vendita le nuove edificazioni e gli ampliamenti nella zona D/3 di S. Nicolò sono connesse alla definizione di un piano di riordino della viabilità di accesso all'area che preveda la soppressione della necessità di attraversamento della SS 251, da attuarsi con il concorso dei proprietari interessati all'edificazione. E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 15/04 e sino alla validità delle norme transitorie dalla LR 37/99, per le grandi strutture di vendita.

Dovrà essere valutata, in sede di ampliamento delle attività commerciali nella porzione dell'area D3 – Zona commerciale di S. Nicolò collocata più ad ovest, l'integrazione della viabilità di servizio alle stesse individuando una viabilità preferenziale di sostegno soprattutto per il traffico pesante. Dal punto di vista operativo ed esecutivo, tali opere di urbanizzazione potranno essere poste a carico dei vari soggetti attuatori, in relazione alle aree di proprietà e al tenore (dimensionamento) degli interventi edilizi e/o commerciali previsti.

Tale integrazione della viabilità avverrà a titolo preferenziale secondo la direttrice evidenziata nelle tavole di PRG con una geometria della tratta stradale da definirsi in sede esecutiva. In sede esecutiva potranno essere previste soluzioni viarie parzialmente diverse al fine di conseguire un risultato viabilistico maggiormente funzionale.

La (Sf) minima per le nuove edificazioni è stabilita in mq 3000.

La Giunta comunale determina gli ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario ai sensi del precedente Art. 3.

Fatta salva la normativa sulle aree a standards di cui alla L.R. 15/2004 e sino alla validità delle norme transitorie dalla LR.37/99, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento minimo per gli spazi a parcheggio e a verde a servizio degli insediamenti di zona, potrà essere assicurato mediante cessione e realizzazione di attrezzature e infrastrutture nell'ambito di zone F contigue purchè attuate ai sensi dell'art. 49.3.

Nell'ambito confinate a sud del comparto denominato Silos-ASL, in considerazione del contesto urbano limitrofo e delle contermini aree a destinazione residenziale-terziario e servizi, a mezzo di accordo pubblico-privato con intervento edilizio convenzionato, è consentita anche la destinazione d'uso direzionale e residenziale, quest'ultima con la limitazione di cui alla ZTO D4. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'art. 62 del REC.

4. EDIFICI RESIDENZIALI PRESENTI NELLA ZONA

Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, *una tantum*, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.