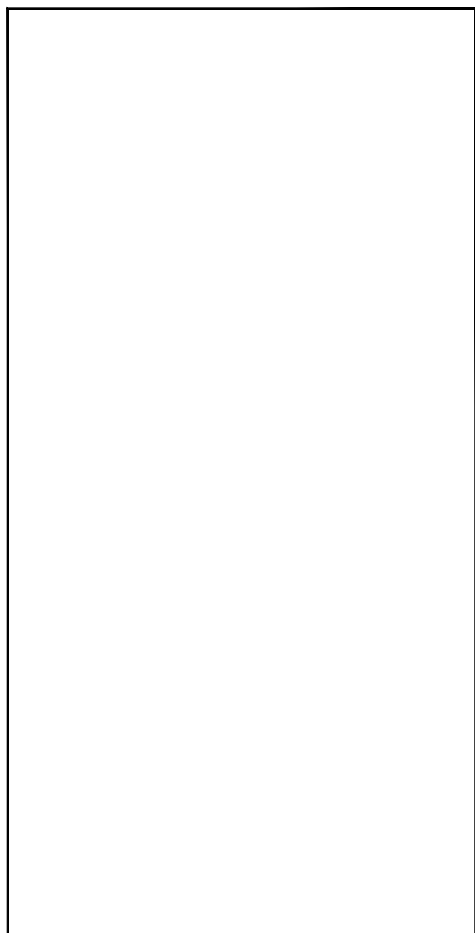




CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA "AREA COMPRESA TRA VIA RIALTO E VIA CALNOVA" redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE
A
ARCHITETTO

**VALTER
GRANZOTTO**
N° 805

Committente: Comune di Noventa di Piave
Piazza G. Marconi 1
30020 - Noventa di Piave (VE)
P.IVA 00624120275

RELAZIONE TECNICO
ILLUSTRATIVA GENERALE

A.01

CODICE ELABORATO

1	2	4	5	00	D	G	0	1	9	0	0	F	O
CODICE COMMESSA				OPERA	FASE	TEMATICA	PROGRESSIVO			SUB		TIPO	REV.

3					
2					
1	REV 01	AGOSTO 2022	L.M.	F.D.	V.G.
0	EMISSIONE	MAGGIO 2022	L.M.	F.D.	V. G.
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: Arch. Valter Granzotto
Arch. Federico De Marzo

con: Geom. Lorenzo Marchesin



PROTECO engineering s.r.l.
San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532
www.protecoeng.com mail: protecoeng@protecoeng.com mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it P.I. 03952490278

SCALA: _
FILE: 00_Copertine fascicolati
CTB: ARCHITETTURA.ctb

COMUNE DI
NOVENTA DI PIAVE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa pubblica
“Area compresa tra Via Rialto e Via Calnova”
redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04

Relazione tecnico
illustrativa generale



Progettisti
Arch. Valter Granzotto
Arch. Federico De Marzo



Agosto 2022

Art. 1 - Inquadramento urbanistico dell'intervento.	2
Art. 2 - Stato di fatto: descrizione dei luoghi	4
Art. 3 - Stato progetto: descrizione dell'intervento	5
Art. 4 - Aree da cedere/o vincolare al patrimonio comunale	8
Art. 5 - Applicazione L.14/19	9
Art. 6 - Dichiarazione di non necessità di VINCA	10
Art. 7 - Valutazione Ambientale Strategica (procedura)	10

Art. 1 - Inquadramento urbanistico dell'intervento.

- 1.1 Il presente strumento urbanistico attuativo di **iniziativa pubblica** denominato "Area compresa tra di Via Calnova e Via Rialto" riguarda le aree urbanisticamente classificate dal P.I. Vigente come ZTO "B" "...sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate" e censite al catasto terreni del Comune di Noventa di Piave al Fg. 11 mapp.li 48, 64, 65, 251 (porz).
- 1.2 L'ambito d'intervento è localizzato a Noventa di Piave all'interno del perimetro di centro abitato e ai margini del perimetro di centro storico in prossimità della grande rotatoria di accesso autostradale; comprende alcuni immobili situati lungo Via Calnova e Via Rialto e si estende per una superficie territoriale reale di **1.078 mq.** L'ambito confina a Nord con Via Rialto, a Est con mappale 633 destinato ad area verde pubblico, a Sud con porzione del mappale 251, a Ovest con Via Calnova.
- 1.3 L'area ricade nella fascia "P1 pericolosità moderata, Area soggetta a scolo meccanico" dal PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, e sono classificati "P1 pericolosità idraulica moderata" e "R2 rischio idraulico moderato" del PGRA adottato dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali. L'area **non è soggetta** a vincolo paesaggistico, e gli edifici risultano privi di gradi di protezione e vincoli di tutela architettonica.
- 1.4 Il piano interessa anche interventi in aree private e pubbliche esterne al PUA per la realizzazione di opere strettamente funzionali al PUA stesso e consistenti nella realizzazione del marciapiede su via Rialto e del marciapiede su Via Calnova.
- 1.5 Il Piano Urbanistico attuativo ha validità per 10 (dieci) anni a partire dalla sua efficacia e i lavori di urbanizzazione dovranno essere iniziati **entro 1 anno** dalla sottoscrizione della convenzione per l'attuazione delle U.M.I., fatte salve le proroghe che concederà l'Amministrazione Comunale ai sensi di legge.
- 1.6 Il presente Piano Urbanistico "Area compresa tra Via Calnova e Via Rialto" è stato redatto in applicazione dell'art. 20 comma 8 ter della L.R. 11/04 "Piani Urbanistici in deroga al Piano degli Interventi".
- 1.7 L'intervento si interessa di riqualificare un ambito urbano degradato del centro abitato di Noventa di Piave e sull'idea di caratterizzare il luogo si è disegnato un nuovo isolato dalla forte attrazione visiva che al contempo riqualifichi funzionalmente le destinazioni d'uso attraverso la realizzazione di spazi e nuovi servizi legati alle funzioni della residenza, del ricettivo e del terziario. Si punterà anche a sviluppare il concetto di sostenibilità ambientale nel rispetto delle caratteristiche microclimatiche della zona, dell'esposizione e del

miglioramento delle prestazioni energetiche, acustiche e idriche dei fabbricati, garantendo nel contempo l'adozione di accorgimenti relativi all'alleggerimento del carico delle acque meteoriche sulle infrastrutture di regimazione e smaltimento e all'uso di materiali bio-ecocompatibili per le infrastrutture mediante l'impiego di pavimentazioni naturali che riducano il più possibile l'effetto di "isola di calore".

1.8 Il presente Piano Urbanistico Attuativo è sottoposto a verifica di Assoggettabilità a VAS.

1.9 Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 Stato di fatto: Individuazione ambito d'intervento su ortofoto, catastale, CTR, P.I. vigente, estratto PAT
- Tav. 02 Stato di fatto: Rilievo dell'area
- Tav. 03.1 Stato di fatto: piante edifici esistenti
- Tav. 03.2 Stato di fatto: piante edifici esistenti
- Tav. 04 Stato di fatto: prospetto e sezioni edifici esistenti
- Tav. 05 Stato di fatto: vincoli gravanti sull'area
- Tav. 06 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: elettrica, telefonica, gas
- Tav. 07 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: fognatura, idrica
- Tav. 08 Stato di fatto: Documentazione fotografica
- Tav. 09 Progetto: Individuazione U.M.I. ed interventi edifici esistenti, calcolo SNP esistente
- Tav. 10 Progetto: zonizzazione, limiti di massimo inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito.
- Tav. 11 Progetto: individuazione aree da cedere e/o vincolare
- Tav. 12 Progetto: planivolumetrico generale, render, sezione descrittiva
- Tav. 13 Progetto: planimetria attacco a terra
- Tav.14 Progetto: schema reti tecnologiche, Elettrica, illuminazione pubblica, telefonica, acquedotto
- Tav. 15 Progetto: schema reti tecnologiche- fognatura acque bianche e acque nere, VCI
- Tav. 16 Progetto: spazi pubblici e arredo-interventi fuori ambito
- Tav. 17 Progetto: Illuminazione pubblica, particolari costruttivi
- Tav. 18 Progetto: planimetria generale accessibilità disabili
- A1: Relazione tecnico-illustrativa generale

- A2: Norme tecniche di attuazione
- A3: Schema di convenzione per l'attuazione delle UMI
- A4: Piano particellare e estratto autentico di mappa
- A5: Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
- A6: Capitolato speciale d'appalto
- A7: Relazione ai sensi L13/89 – D.P.R. 503/96 in merito al superamento delle barriere architettoniche - Attestazione
- A8: Relazione compatibilità geologica, geotecnica
- A9: Relazione compatibilità idraulica e idrologica, VCI
- A10: Valutazione previsionale di impatto acustico/clima acustico
- A11: Autocertificazione relativa all'esclusione di effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000
- A12: Verifica Assoggettabilità a VAS

Art. 2 – Stato di fatto: descrizione dei luoghi

- 2.1 L'area oggetto di intervento è ubicata in un tessuto edilizio costituito prevalentemente da insediamenti di tipo residenziale **realizzati prevalentemente anteriormente al 1967**, le cui caratteristiche tipologiche sono le seguenti: edifici tipo casa unifamiliare su due piani. Il terreno è prevalentemente pianeggiante e presenta una variazione plano-altimetrica nel punto di maggior depressione di circa 90 cm rispetto alla strada di accesso.
- 2.2 In tale area si trovano diversi edifici prevalentemente a destinazione d'uso residenziale che necessitano di far fronte a nuove esigenze funzionali e qualitative; inoltre nell'area sono presenti numerosi volumi accessori (tettoie, baracche, box auto coperti) in aderenza ai volumi principali in cattivo stato di manutenzione che degradano notevolmente il tessuto urbano dell'intero isolato. Conseguentemente a tali condizioni urbanistiche e dalle nuove esigenze delle proprietà, risulta difficile una soluzione che preveda il miglioramento della forma urbana dell'intero isolato con la sola ricomposizione dei singoli volumi esistenti senza considerare tale area di particolare degrado e sottoporla ad **un piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi**; Per tutti i fabbricati esistenti all'interno del PUA e previo convenzionamento, è previsto l'intervento di demolizione con ricostruzione in ampliamento secondo le modalità di incremento previste dalla L.R. 14/19 e il cambio d'uso.
- 2.3 La viabilità esistente è costituita dalla strada comunale Via Calnova che delimita il confine Est dell'area di progetto e da Via Rialto che delimita il confine Nord.

Art. 3 – Stato progetto: descrizione dell'intervento

3.1 L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di un nuovo complesso terziario diffuso/residenziale ed intende perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- a) Caratterizzazione del luogo
- b) Percezione visiva degli spazi urbani
- c) Vivibilità
- d) Riordino delle superfici residenziali esistenti e a servizi
- e) Magnetismo

3.2 Per quanto concerne le funzioni pubbliche, esse consistono nella realizzazione di quantità minime a parcheggio ad uso pubblico, da realizzarsi sia con accesso diretto da Via Calnova, sia dalla nuova strada di penetrazione interna; nella realizzazione di un nuovo marciapiede interno all'isolato a servizio delle attività e dei parcheggi pubblici e nella realizzazione di un marciapiede perimetrale su Via Rialto e Via Calnova; inoltre si prevede la realizzazione di una nuova viabilità interna con accesso da Via Calnova e uscita su Via Rialto.

3.3 Il dimensionamento del piano rispetta quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del vigente P.I. e dall'art. 7 della L.R. 14/19 che prevede il recupero del volume dei fabbricati esistenti e il loro ampliamento determinato secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dal comma 1 e 2. Per gli interventi di cui sopra è ammessa la deroga ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dal R.E. e dalle NTO del P.I., nonché in attuazione dell'art. 2 bis del DPR n° 380 del 2001 ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli art.li 7, 8 ,9 del D.M. n°1444/68 purchè, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

Inoltre, ai sensi dell'art. 20. comma 8 bis della L.R. 11/2004 la densità fondiaria è incrementata di un ulteriore 15%.

In particolare:

a) L'edificazione

Il progetto prevede la suddivisione dell'ambito d'intervento in tre Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) da realizzarsi in fasi temporali differenti e senza ordini di priorità:

- La UMI n°1 prevede la demolizione dei due fabbricati esistenti e il recupero della volumetria esistente con ampliamento sino a **343 mq** di SNP. E' prevista la realizzazione di un edificio pluriplano con le seguenti

destinazioni d'uso principali consentite: terziario diffuso (commercio al dettaglio, pubblici esercizi comprendendo altresì alberghi, pensioni, bar), uffici e residenziale; è prevista altresì la realizzazione di posti auto ad uso pubblico in superficie.

- La U.M.I. n° 2 prevede la demolizione del fabbricato esistente e il recupero della volumetria esistente con ampliamento sino a **280 mq** di SNP. E' prevista la realizzazione di un edificio pluriplano con le seguenti destinazioni d'uso principali consentite: terziario diffuso (commercio al dettaglio, pubblici esercizi comprendendo altresì alberghi, pensioni, bar), uffici e residenziale; è prevista altresì la realizzazione di posti auto ad uso pubblico in superficie.
- La U.M.I. n° 3 prevede la demolizione del fabbricato esistente e il recupero della volumetria esistente con ampliamento sino a **497 mq** di SNP. E' prevista la realizzazione di un edificio pluriplano con le seguenti destinazioni d'uso principali consentite: terziario diffuso (commercio al dettaglio, pubblici esercizi comprendendo altresì alberghi, pensioni, bar), uffici e residenziale; è prevista altresì la realizzazione di posti auto ad uso pubblico in superficie.

Ai sensi dell'art 9 bis comma 1- bis del DPR 380/01 in sede di richiesta di Permesso di Costruire dell'intervento edificatorio dovrà essere verificato lo stato legittimo dell'immobile e della SNP esistente.

Ogni U.M.I. dovrà garantire le opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'intervento edificatorio in modo che non vengano mai a mancare le infrastrutture per cui è stata concessa l'agibilità.

b) Aree a parcheggio

Parcheggi ad uso pubblico sono previsti per una superficie complessiva di **mq 28.50** da realizzarsi all'interno dell'UMI n° 1, **mq 50** nell' UMI n° 2 e **mq 37.50** nell'UMI n°3. La dotazione minima a parcheggio, per la parte a destinazione d'uso riservata al commercio e terziario diffuso, tiene conto di quanto previsto dall'art. 41, comma 10, punto a delle NTO del P.I. Vigente, che prevede almeno 0,8 mq/mq di SIp da destinarsi a servizi di cui almeno la metà a parcheggio; per la parte residenziale si farà riferimento all'art. 41, comma 4, delle NTO del P.I. Vigente che prevede una superficie a parcheggio pubblico/uso pubblico di 5,00 mq/abitante, calcolando i nuovi abitanti insediabili pari a 1 ab/40 mq di superficie netta di pavimento.

Per la destinazione d'uso ricettiva/alberghiera gli standard saranno soddisfatti dal reperimento di appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e

nelle pertinenze degli stessi pari a 1mq/10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto ogni camera. Eccezionalmente, in considerazione della dimostrata impossibilità di reperire gli spazi necessari nell'ambito del lotto oggetto di intervento, è ammessa, previo convenzionamento, la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto di intervento, purché individuate nelle sue immediate vicinanze e urbanisticamente conformi.

E' prevista la monetizzazione in sede di rilascio di permesso di Costruire per gli standard non realizzati.

c) Aree a verde

Considerate le caratteristiche dell'intervento e le ridotte superfici a disposizione non è prevista la realizzazione di nessuna area a verde.

La dotazione a verde attrezzato primario, per la destinazione d'uso residenziale tiene conto di quanto previsto all'art. 41, comma 4, delle NTO del P.I. Vigente che prevede una superficie a verde attrezzato di 15,00 mq/ab.

Si prevede quindi la monetizzazione dell'intera quota di verde primario dovuta. Le carature urbanistiche e le quantità a servizi prescrittive sono quelle riportate nella TAB 1 che segue:

U.M.I.	parametri prescrittivi								Indice fondiario progetto (mq/mq)
	Superficie parcheggio da vincolare ad uso pubblico (mq) ³	Superficie percorsi e spazi pubblici (mq)	Superficie percorsi e spazi da vincolare ad uso pubblico (mq)	Snp esistente da recuperare (mq) ¹	Snp aggiuntiva ai sensi art 20 comma 8 bis L.R 11/04 per "iniziativa pubblica" (15% Snp esistente)	Snp aggiuntiva ai sensi "art. 7 L.R 14/2019" (50% Snp esistente) ²	Snp massima realizzabile (mq)	h max (mt)	
1	28,50	40	45	208	31	104	343	18,50	2,21
2	50	3	20	170	25	85	280	15,00	1,66
3	37,50	3	20	301	45	151	497	18,50	2,90
Totale PUA	116	46	85	678	102	339	1.119		2,26

I parametri edilizi da rispettare nella progettazione degli interventi edilizi e le modalità di attuazione delle U.M.I. sono quelli previsti dalle N.T.A. del PUA e riguardano: il rapporto di copertura massimo, la SNP massima realizzabile, il limite di massimo inviluppo, gli allineamenti obbligatori, l'altezza massima dei fabbricati, la distanza minima tra le pareti finestrate, la distanza minima dai confini del lotto. Le N.T.A. altresì definiscono modalità e parametri per la realizzazione di attrezzature accessorie, volumi tecnologici, vani interrati, ecc.

³ Nel caso di destinazione d'uso ricettiva/alberghiera è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a 1 mq /10 mc della costruzione con un minimo di 1 posto auto ogni camera.

Art. 4 – Aree da cedere/o vincolare al patrimonio comunale

4.1 L'individuazione delle aree da cedere e/o vincolare al Comune così come specificato anche in convenzione, sono esplicitati nella Tav. n° 10 "Progetto: individuazione aree da cedere e/o vincolare e da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio".

4.2 La verifica e la realizzazione del fabbisogno minimo di aree a standard relative alle destinazioni d'uso-residenziale/terziario diffuso avverrà in sede di richiesta di permesso di costruire dell'intervento edilizio nel rispetto delle superfici a standard previste dal P.U.A. e da realizzarsi all'interno delle U.M.I.

Nelle tabelle n° 2, 3 e 4 si riporta la verifica del fabbisogno minimo di aree a standard per le destinazioni d'uso consentite all'interno delle U.M.I.

Gli standard non realizzati saranno monetizzati in sede di rilascio del P.d.C. dell'intervento edilizio sulla base della SNP effettivamente realizzata.

Tab. 2 Fabbisogno standard minimi terziario diffuso (commercio - uffici- ricettivo/alberghiera *)

U.M.I.	Snp	Slp (Snp x1,2)	servizi		Superficie a parcheggio(mq)	
			servizi 0,8 mq/mq Slp (di cui almeno la metà a parcheggio)		Fabbisogno servizi	
			Standard a parcheggio (mq/mq slp)	Standard a verde (mq/mq slp)	area parcheggio (mq)	area a verde (mq)
1	343	412	0,4	0,4	165	137
2	280	336	0,4	0,4	134	134
3	497	596	0,4	0,4	238	238
totale P.U.A.	1.119	1.343			537	510

* Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dalla precedente nota 3 di cui alla TAB 1., dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui alla TAB 2 solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.

Tab. 3 Calcolo abitanti teorici (mq/40)

U.M.I.	Snp	abitanti teorici
1	343	9
2	280	7
3	497	12
Totale P.U.A.	1.119	28

Tab. 4 Fabbisogno Standard minimi (residenziale)

U.M.I.	abitanti teorici	fabbisogno	
		verde (15mq/ab) mq	parcheggio (5 mq/ab) mq
1	9	129	43
2	7	105	35
3	12	186	62
Totale P.U.A.	28	420	140

Art. 5 – Applicazione L.14/19

5.1 Ai sensi della L.R. 14/19, per le finalità di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare mirati al raggiungimento di obiettivi di sostenibilità ed efficienza ambientale, il PUA consente l'applicazione di specifiche premialità e incrementi volumetrici contemplati dall' art. 7 della stessa legge. In particolare sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con **incremento fino al 15%** del volume/snp esistente in presenza delle seguenti condizioni:

- a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente **classe A1**;
- b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il **10%** rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011. La percentuale precedente è elevata di un ulteriore **35%** con le modalità stabilite dall'allegato A della L.R. 14/19, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:

a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'articolo 7, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16;

b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;

c) utilizzo di materiali di recupero;

d) utilizzo di coperture a verde;

e) realizzazione di pareti ventilate;

f) isolamento acustico;

g) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

h) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;

i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.

Art. 6 – Dichiarazione di non necessità di VINCA

6.1 Ai sensi della D.G.R. 2299 del 9 dicembre 2014 non è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 09 dicembre 2014 al punto 2 e al terzo capoverso alla frase "...ai sensi del... art 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000". Ai sensi della D.G.R. 2299 del 9 dicembre 2014 non è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 09 dicembre 2014 al punto 2 e al terzo capoverso alla frase "...ai sensi del... art 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Art. 7 – Valutazione Ambientale Strategica (procedura)

7.1 Il PUA dovrà essere sottoposto alla verifica di Assoggettabilità, valutando tutti gli effetti, le pressioni e gli impatti significativi sull'ambiente, compresi quelli secondari, cumulativi, diretti ed indiretti, sinergici, a breve medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

7.2 Al presente Piano Urbanistico Attuativo sarà allegata il Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Il progettista