

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

R.G. ESEC. IMM.RI 192/2015

Giudice: dott. Antonello FABBRO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

ALLEGATI

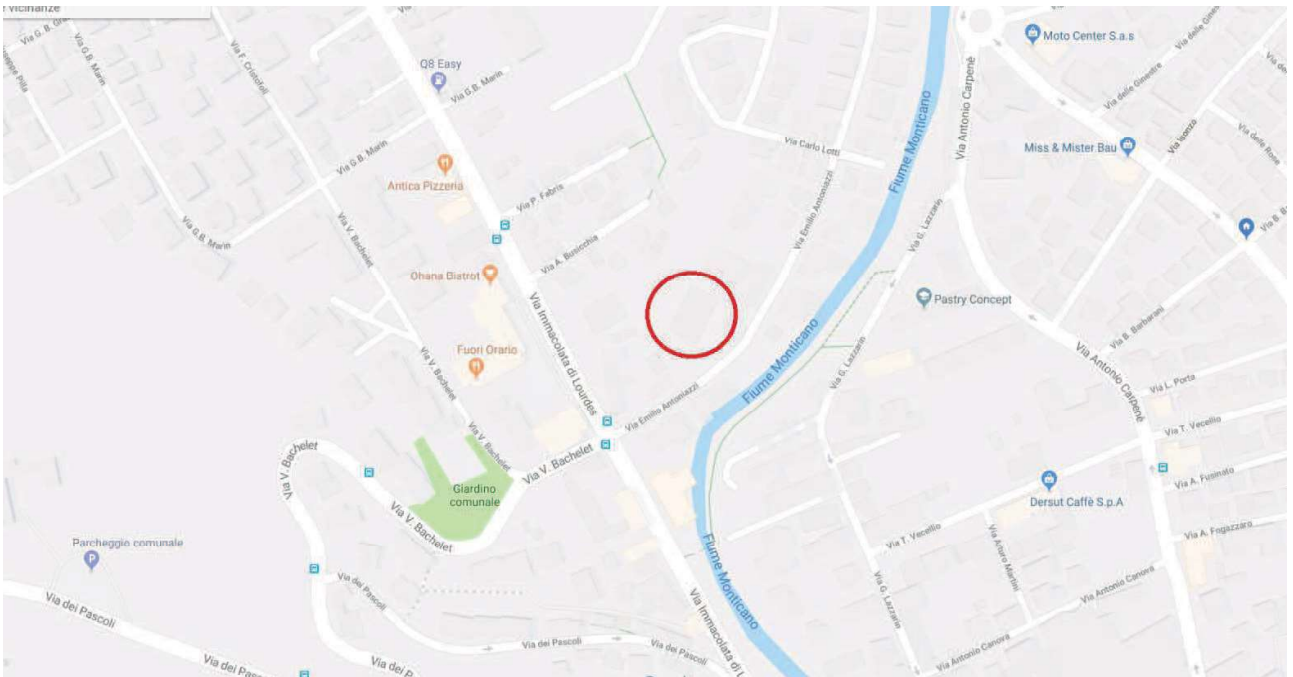


VISTA AEREA E STRADARIO





VISTA AEREA



STRADARIO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 01



Foto 02





Foto 03



Foto 04





Foto 05

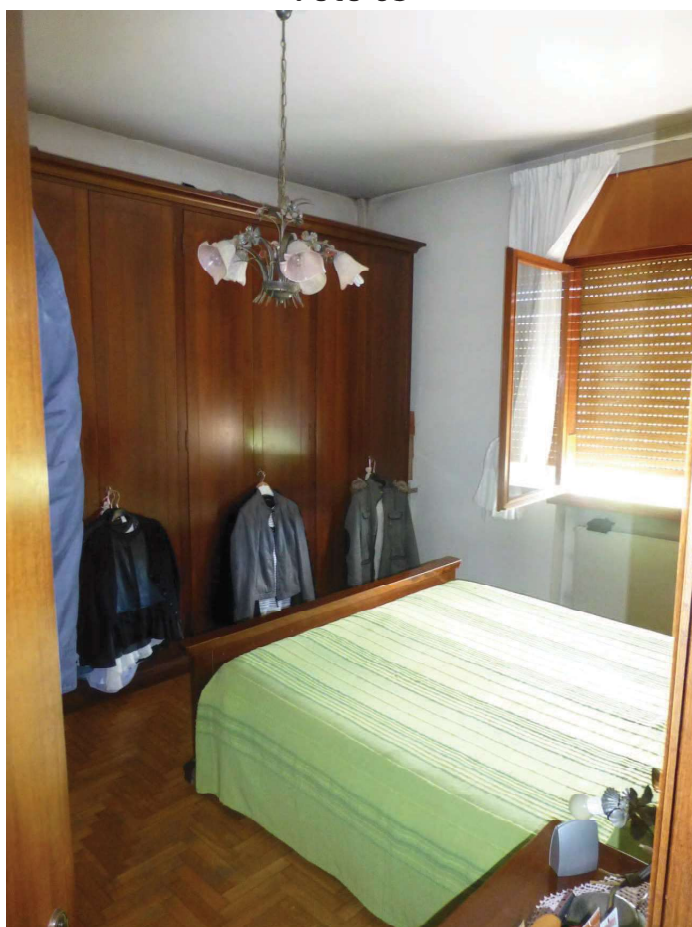


Foto 06



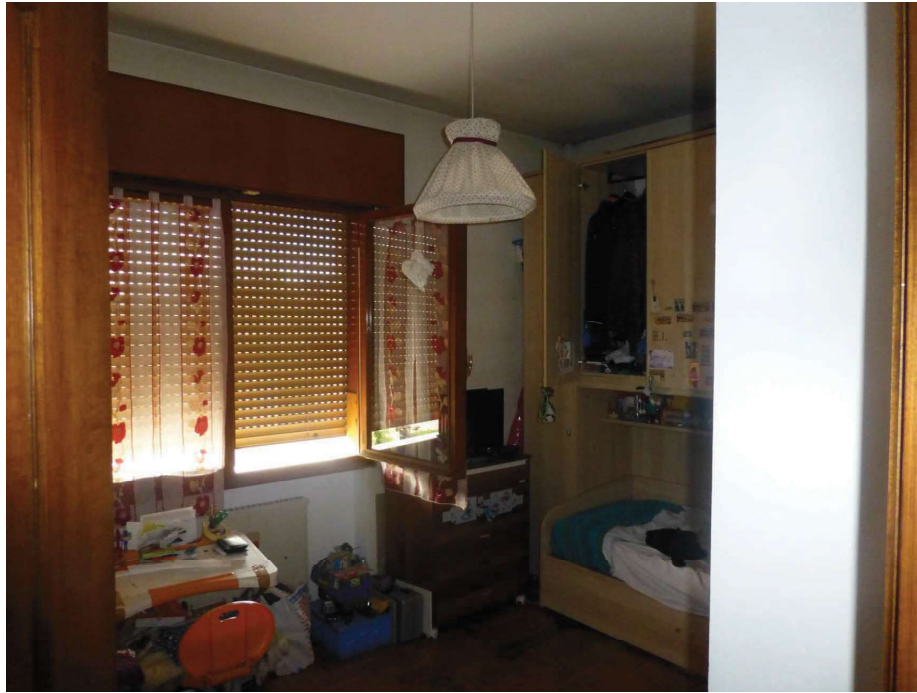


Foto 07

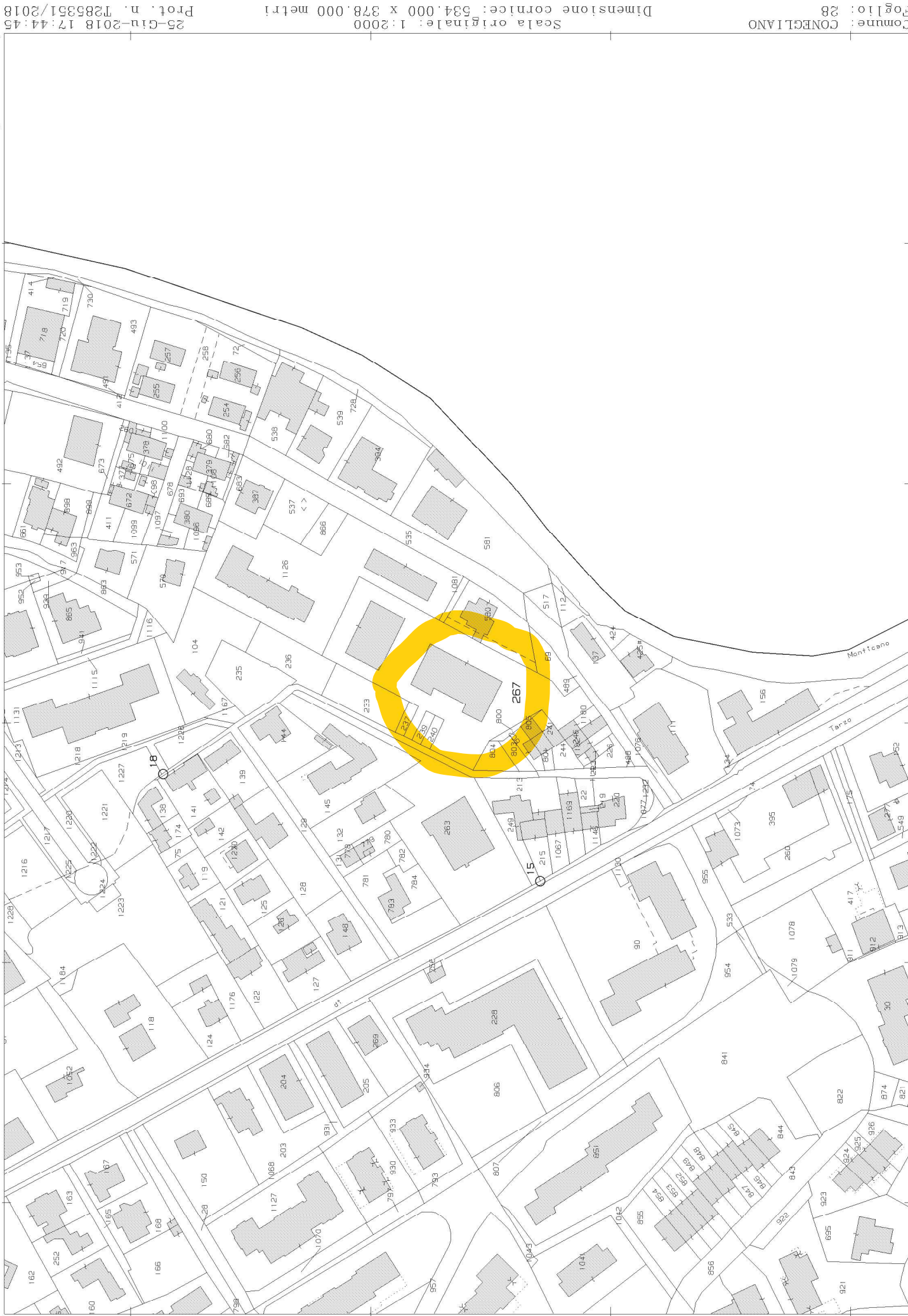


Foto 08



DOCUMENTAZIONE CATASTALE





Comune : CONEGLIANO
Foglio : 28
Scala originale : 1:2000
Dimensione cornice : 534,000 x 378,000 metri
25-Giu-2018 17:44:45
Prot. n. T285351/2018

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

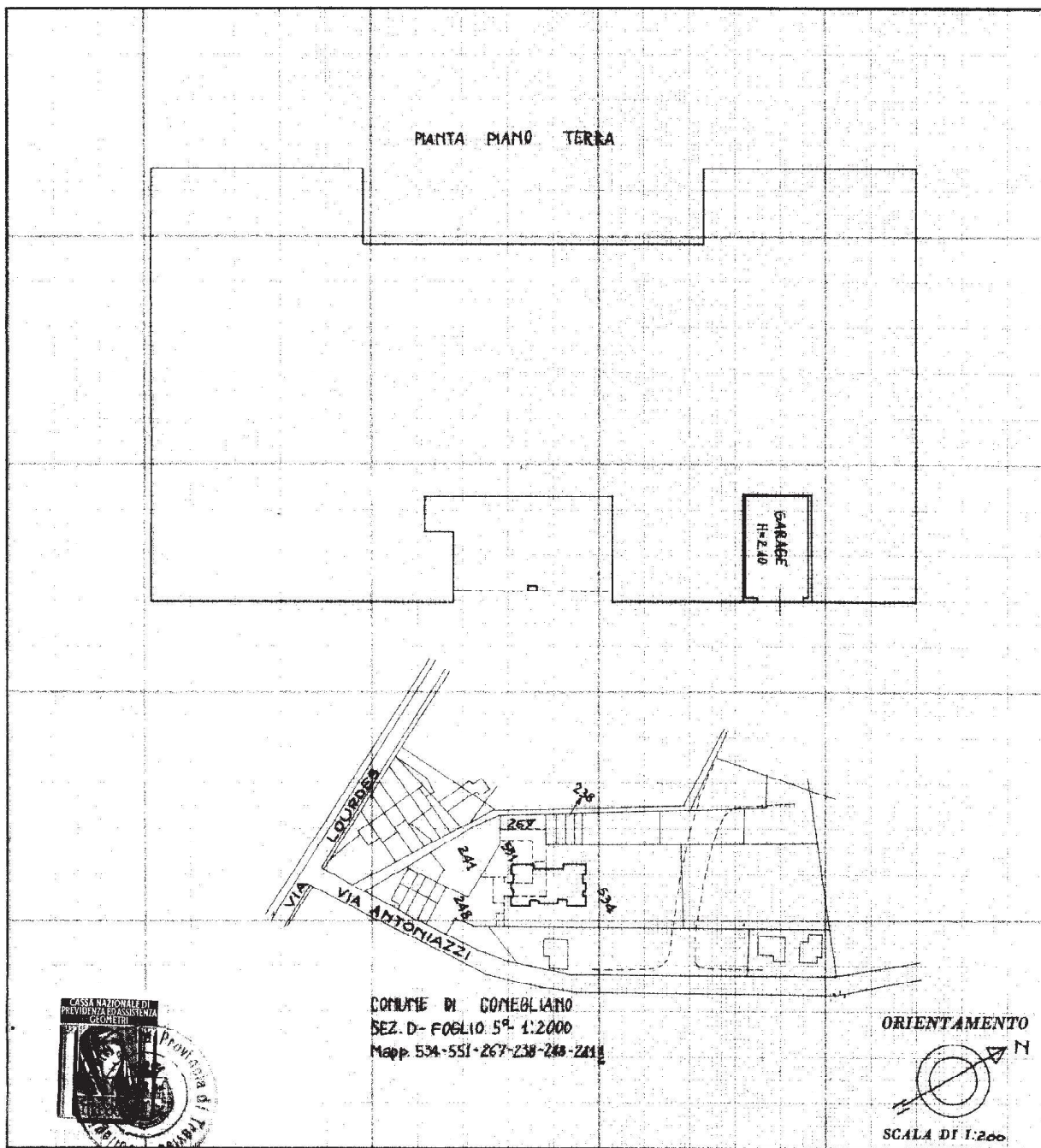
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COGNEGLIANO Via ANTONIAZZI

Ditta PRADAL SOCRATE nato a TARZO il 19-6-1921

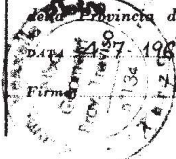
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. VANZELLA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PIETRO
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Treviso



DATA
PROT. N°

DS/267/3

56



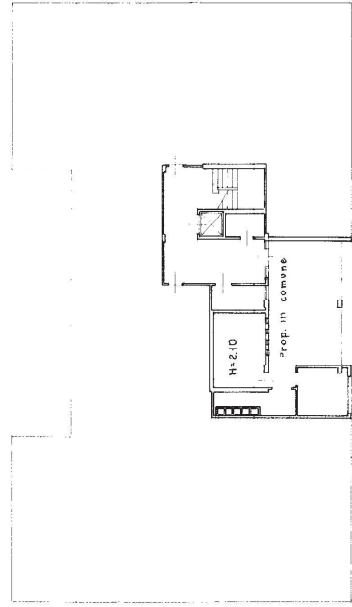
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

M. Sc. V. Numero Catasto Edilizio Urbano
L. n. 50

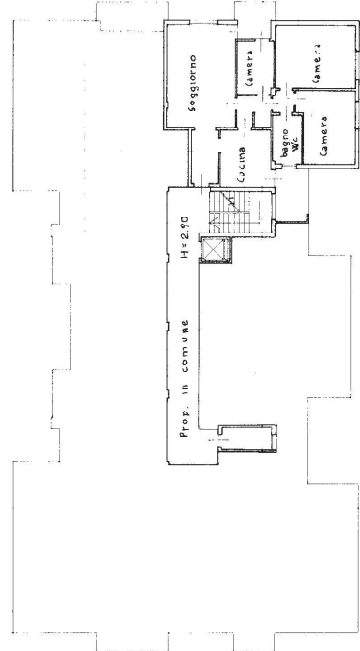
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Conegliano V. in Via Antegnazzi.

Dati PRADAL SOCRIATE nato a Tarzo il 4/6-1921
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreno Edilizio di TREVISO

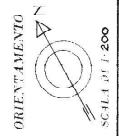
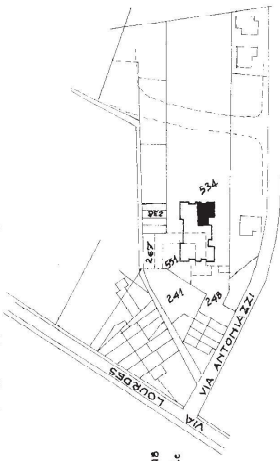


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

ESTRATTO DI MAPPA
CONDONE DI CONEGLIANO V.
SEZ. D FOGLIO 5°
MAPPE n° 534-551-287-288-241-248
Indivisibile
SCALA 1:2000



D5-267-49



Completato dal Geom. Pietro Vanzetta
Trovato all'Ufficio Geometri
Pietro Vanzetta
Trevviso
L. n. 50-1969

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. A

Attestato di Esatta Copia della Planimetria in atti, consegnato in data 25/06/2018. Comprovato PEC n. S.P.A. NIG CA 3 / Serial#: 366881 / cod. FIDUCIA 3004647527 / b246998889 / lemmoi.481701
VIA EMILIO MATTEOTTI, 10 - 30136 PADOVA - Tel. 049/8755111 - Fax 049/8755112

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



si fed

Pratica N. 21/1969

Marca
da bollo

COMUNE DI CONEGLIANO
PROVINCIA DI TREVISO

Prot. N. 818 / IV

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO



Vista la domanda del Sig. CONDOMINIO " EPOCA "
per essere autorizzato a costruire edificio urbano
in questo Comune al mapp. N. 534-551-267-238-
248- Sez. D F.° V° in via Antoniazzi
241

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24.1.1969;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150; n° 765 del 6.8.1967

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. CONDOMINIO " EPOCA "
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato ed alle seguenti condizioni:
I) purchè l'altezza dei piani abitabili sia di m. 3.=

La costruzione di cui alla presente licenza ~~è soggetta~~
al contributo per le opere di urbanizzazione primaria.
(Deliberazione C.M. n° 184 del 2-4-1968)

IL SINDACO
[Signature]
Visto: IL SINDACO
[Signature]

Vedi in pegno

1. - CHE SIANO SALVI, RISERVATI E RISPETTATI I DIRITTI DI TERZI;

2. - che per tutte le opere in conglomerato cementizio semplice od armato (compresi naturalmente i solai, soffittature, sottotegole e simili del tipo misto in laterizio e cemento armato) vengono osservate le prescrizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939 n. 2229;

3. - che prima di iniziare i lavori, a norma dell'art. 4 del R. D. 16 novembre 1939 n. 2229, venga presentata denuncia all'Ufficio Tecnico Comunale, delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, da trasmettere per via d' Ufficio alla Prefettura di Treviso.

4. - che i lavori vengano eseguiti sotto la direzione e responsabilità di un Tecnico Abilitato regolarmente iscritto all' Albo Professionale;

5. - che seguito il tracciato delle fondazioni il richiedente o chi per esso chiederà il sopralluogo dell' Ufficio Tecnico Comunale il quale rilascerà sul posto verbale di eseguita visita che farà parte integrante della presente e dovrà esservi allegato.

LA MANCANZA DEL VERBALE ANNULLA LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE.

Il presente nulla osta viene concesso in presunzione della conformità delle opere alle Leggi e Regolamenti vigenti e non esonera dall' obbligo tassativo di attenersi strettamente. In caso di infrazione, impregiudicata ogni azione penale, **non verrà rilasciata l' autorizzazione di abitabilità per l' intero fabbricato.**

Il nulla osta ha la validità di ^{UN ANNO} ~~SEI MESE~~ dalla data del presente atto. Le opere non iniziate entro tale termine non potranno essere iniziate se non previa denuncia e nuovo nulla osta.

Nonchè :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

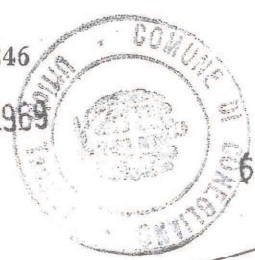
.....

.....

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, debitamente vistati.

Conegliano, li 12. 2. 1969

Ai fini dell' applicazione della legge 5 marzo 1963 n. 246
il sottoscritto dichiara di ritirare oggi addì 12. GIU. 1969
la presente licenza edilizia.



IL SINDACO
Cav. uff. W. Salvador)





N. 80



Conegliano, 31. 7. 1970

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

- visto l'art. 107 e seguenti del vigente Regolamento Comunale d'Igiene;
- visto il certificato rilasciato dall'Ufficiale sanitario in data 29. 7. 1970
- udito il parere dell'Ingegnere Comunale

IL SINDACO DICHIARA E CERTIFICA

— che LA COSTRUZIONE del fabbricato
ad uso ABITAZIONE
sito in Via DUTOMAZZI
civico N. 5/A
di proprietà della Ditta CONDOTTINO EPOCA I.
composto di piani 6 vani utili 10H vani accessori 9F
altri vani - negozi con accessori - uffici -
è stata autorizzata in data 12. 2. 1969

— che il tracciamento delle fondazioni è stato controllato in data 17. 6. 1969

— che i lavori sono stati ultimati in data 13. 6. 1970

— che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo presentato ed approvato, a sensi dell'art. 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e con la osservanza delle Norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale, e del Piano Regolatore Generale;

- visto gli artt. 221 e 226 del T. U. delle leggi Sanitarie sopracitate;
 - visto il nulla osta della Prefettura di Treviso rilasciato in data 1. 7. 1970 N. 24672/15
- per le opere in conglomerato cementizio di cui alla Legge 16 novembre 1939, n. 2229;

AUTORIZZA

l'abitabilità del fabbricato sopradescritto per tutti gli effetti di legge alla data 1. 8. 1970



IL SINDACO
M. All. Me



COMUNE DI CONEGLIANO



PROVINCIA DI TREVISO

Prot. n° 14358 /IV° Conegliano, li 7 agosto 1971

Al Sig. IMPRESA PRADAL SOCRATE (Cond. EPOCA I°)
→ (committente e titolare della licenza)
Via Madonna CITTA'

COND. EPOCA I°

e p.c. all'Impresa Edile Assuntrice dei Lavori

IDEM

e p.c. al Direttore dei Lavori
Arch. BREDA Renato
Corso Mazzini, n° 4

21
/ 19

e p.c. alla RIPARTIZIONE FINANZE DEL COMUNE - SEDE

All'atto del sopralluogo da parte del Vigile Sanitario per accertare l'abitabilità del suo fabbricato in Via Antoniazzi sono state rilevate le seguenti modifiche costruttive rispetto a quanto autorizzato con licenza edilizia n° 818/IV° del 12.2.1969

DIFFORMITA' A PROGETTO AUTORIZZATO.-

Ai sensi degli artt. 32 e 41 della Legge 17.8.1942 n°1150 modificata dalla Legge 6.8.1967 n° 765 ed in base al Regolamento Edilizio del Comune, tali variazioni costruttive costituiscono infrazione e sono soggette ad una ammenda per un importo fino ad un milione.

E' pure salva la facoltà del Comune di chiedere la restituzione in pristino dei lavori eseguiti in difformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia ed oggetto della ricordata licenza edilizia oppure, ma solo in casi particolari, di chiedere il pagamento oltre alla suddetta ammenda, di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere abusivamente eseguite.

Per quanto riguarda l'ammenda ed al fine di evitare altri provvedimenti, La invito a versare entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della presente la somma di L. 500.000.= (cinquecentomila=) in cassa Comunale, avvertendola che in caso di mancato o insufficiente versamento dovrà procedere nei confronti della S.V. e degli altri corresponsabili (Impresario - Direttore Dei Lavori) ai sensi dell'art. 41 della Legge 17.8.1942 n° 1150 modificata.

Copia della presente viene trasmessa alla Ripartizione Finanze per gli adempimenti di cui all'ultimo comma dello art. 41 della Legge ricordata.



IL SINDACO
(Dott. U. Antonello)

Firmato Da: MARIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36b881c8d7de36046473277b4e9996a9



IL SINDACO
(Cav. U.P. Mario Colquhoun)



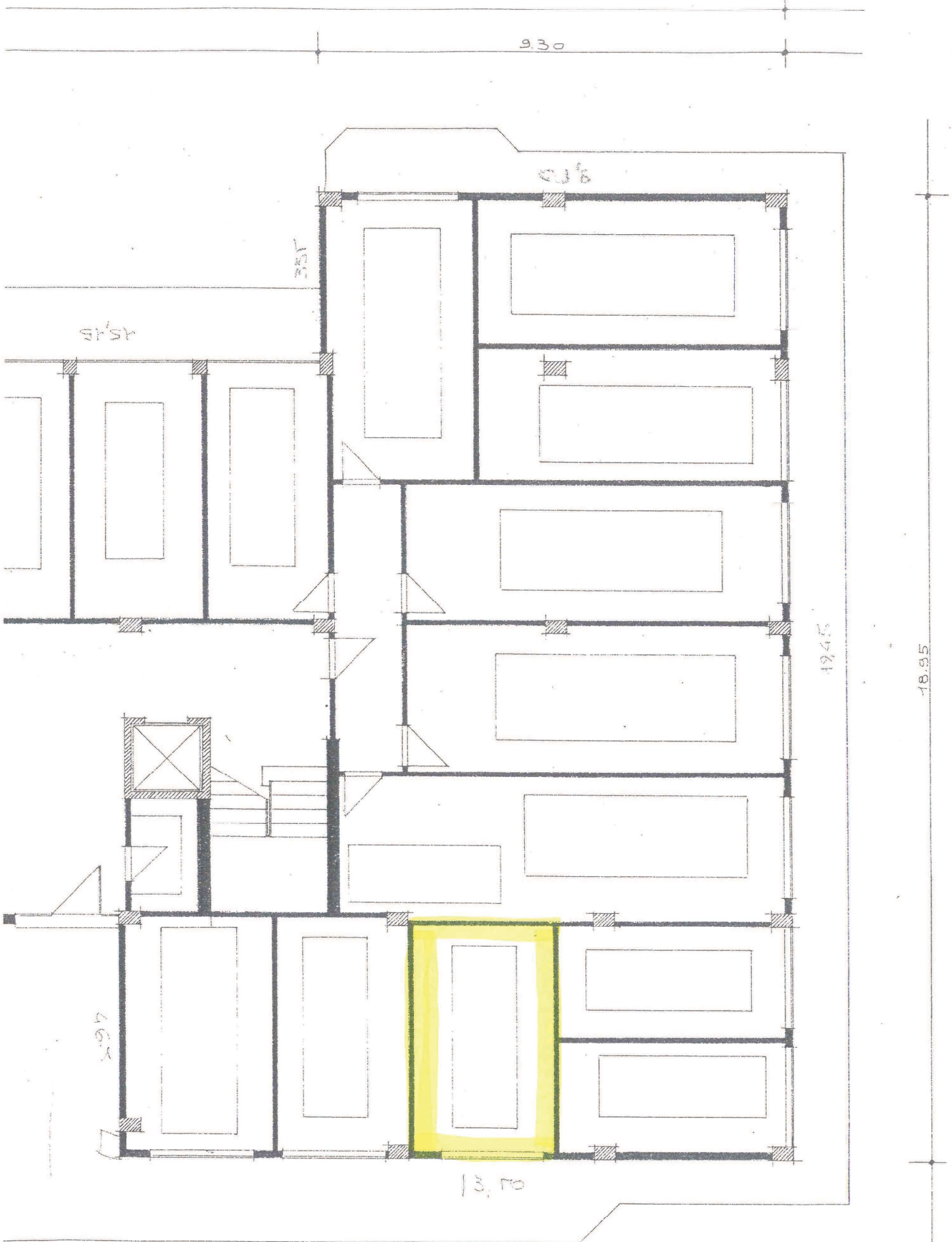
COMMISSIONE EDILIZIA OREM
CONCESSIONE
PAUZE DI CANTIERI
Sede del 24/05/1987
L. Presidente

PIANTA PIANO TERRA

1:100

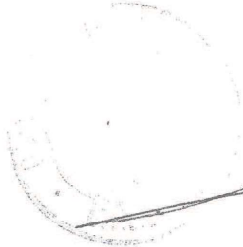
ARCH. DOTT. RENATO BREDA







IL SINDACO
(Cas. 122 - 123 - 124)



[Handwritten signature]

COMMISSIONE EDILIZIA
C. 122/123/124
PARTECIPAZIONE
24 GEN 19...
Spett.le d. l.
Il Prov. n. *[Signature]*

PIANTA PIANO TIPO

1:100

ARCH. DOTT. RENATO BREDA

[Handwritten signature: Renato Breda]





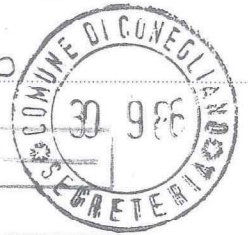
A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	



Al Signor Sindaco del Comune di

CONEGLIANO

PROV. 25963



B	N. PROGRESSIVO	0647783311
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE		ARCHIMEDE	
NOME		VINCENTO	
NUMERO DI CODICE FISCALE		RCH VCN 46R30 E212E	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	CONEGLIANO	TV	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA D. MANIN N° 116		31015	
NATURA GIURIDICA		1	
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
M	30/10/1946	2	4
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
GROTTERIA		RC	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
1	8	07	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B	1	5'286	5'286		1,96	
47/85-C	1	224'000	224'000			
47/85-D						
TOTALE	2	229'286	229'286		1,96	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data 30.09.1986

Firma del richiedente *Archimede*

N.B. la presente istanza è presentata dal richiedente in qualità di
Amministratore del Condominio "EPOCA I"

CONTI CORRENTI POSTALI

RICEVUTA

di un versamento di L.

229'286

Lire **DUECENTOVENTINOVEMILA DUECENTOOTTANTASEI** +

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da **ARCHIMEDE VINCENZO**

residente in **CONEGLIANO (TV)**

Codice Fiscale **RCH VCN 46R30 E24ZE**

addi

A CONEGLIANO 2

VENEZIA 10/09/86 dell'Ufficio accettante

225 L'UFFICIALE POSTALE
29 SEI 86

Cartellino del bollettario

Bollo a data

l.assa

data

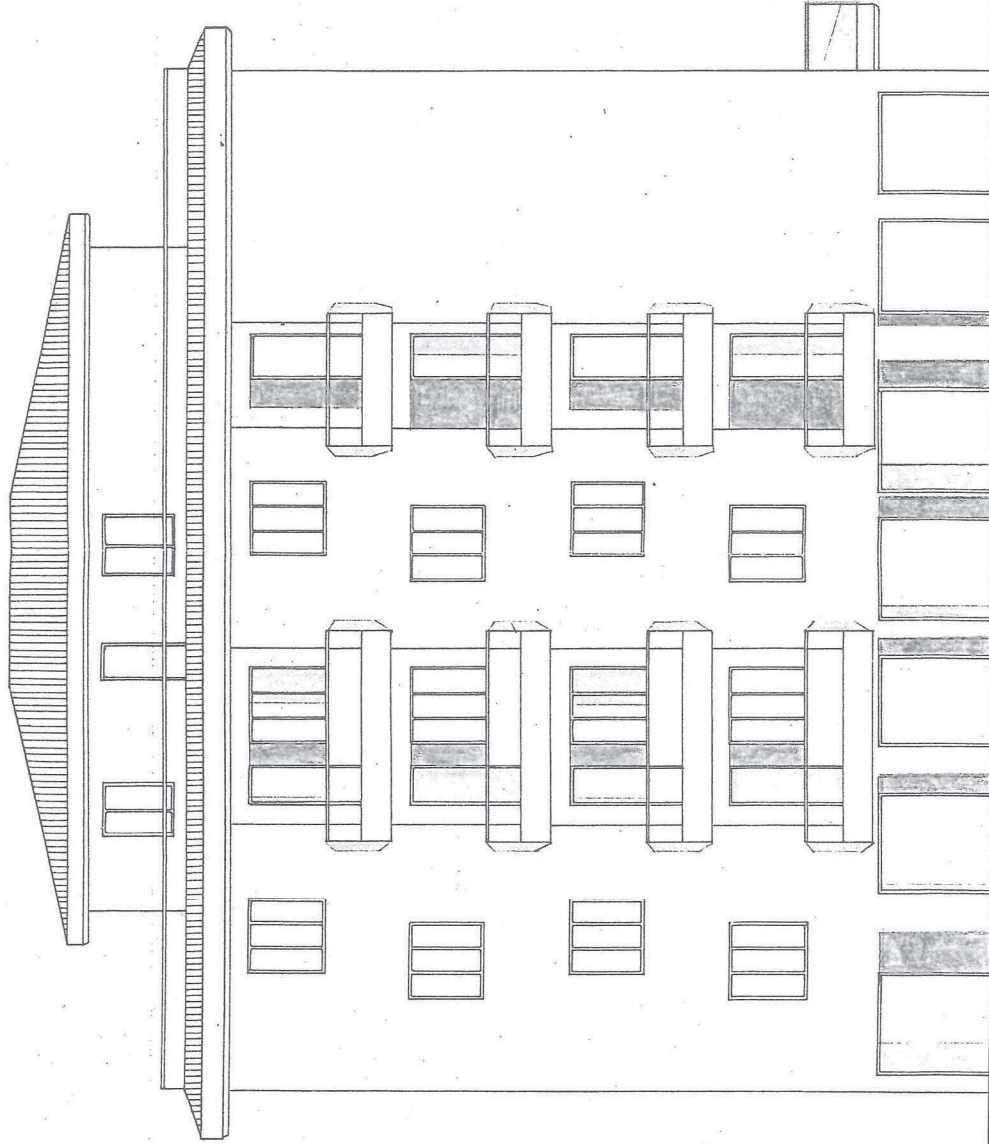
progr.

750

CONDOMINIO "EPOCA I°"
COMUNE DI CONEGLIANO
VIA ANTONIAZZI N° 5 / A

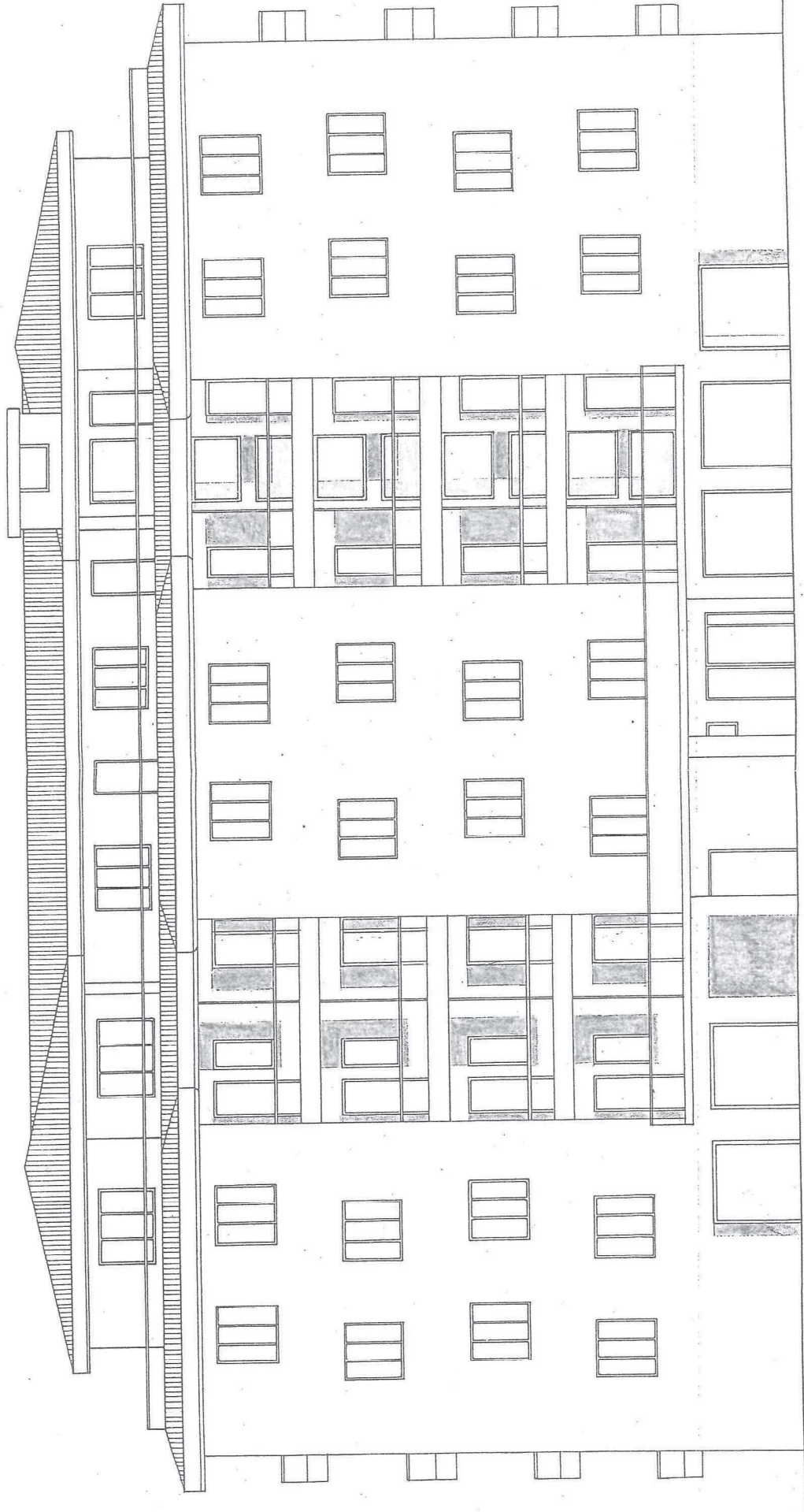
FIANCO SUD - OVEST

1:100



M. Minichelli



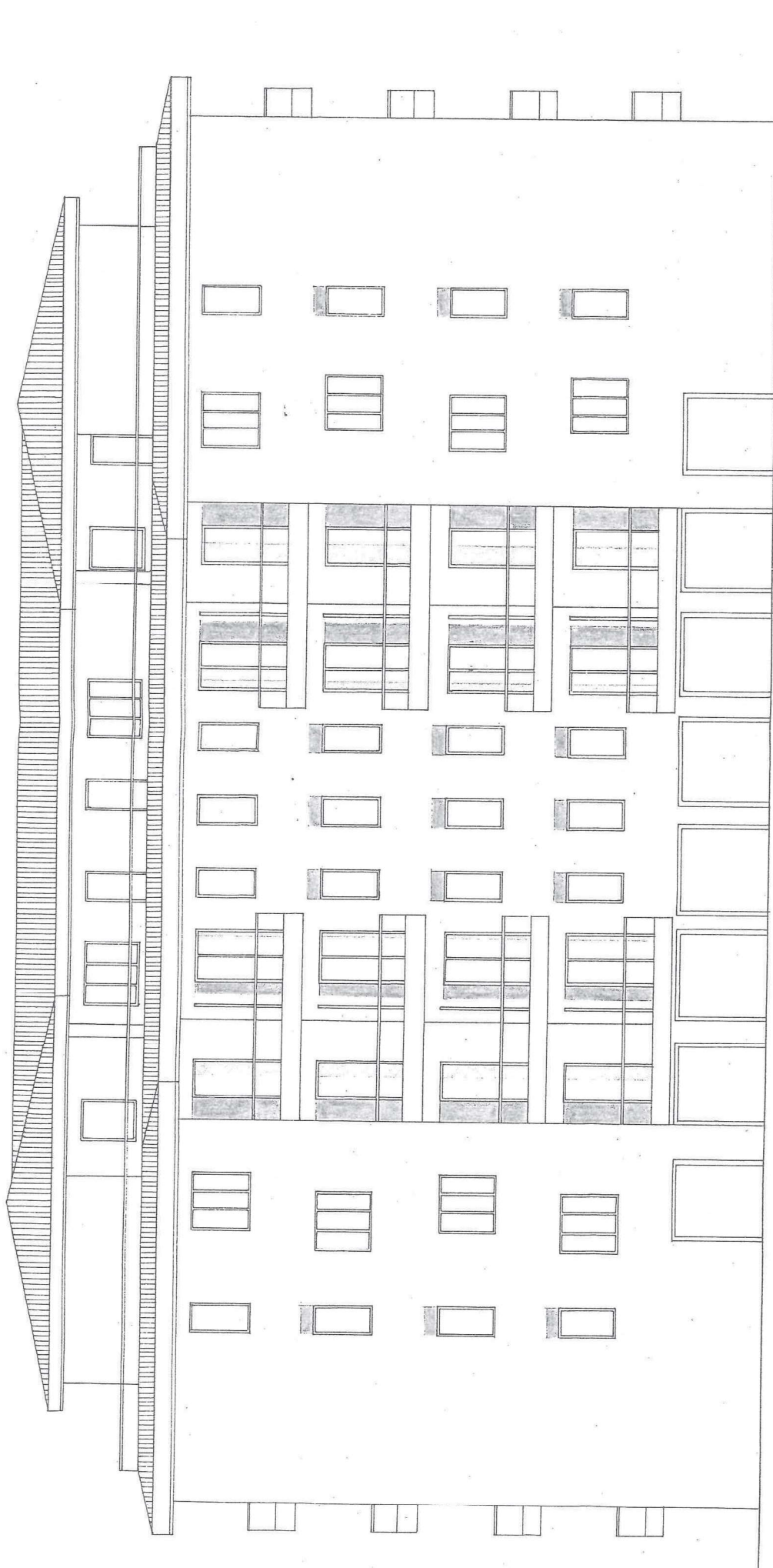


CONDOMINIO "EPOCA I°"
COMUNE DI CONEGLIANO
VIA ANTONIAZZI N° 5/A

PROSPETTO SUD-EST
1:100

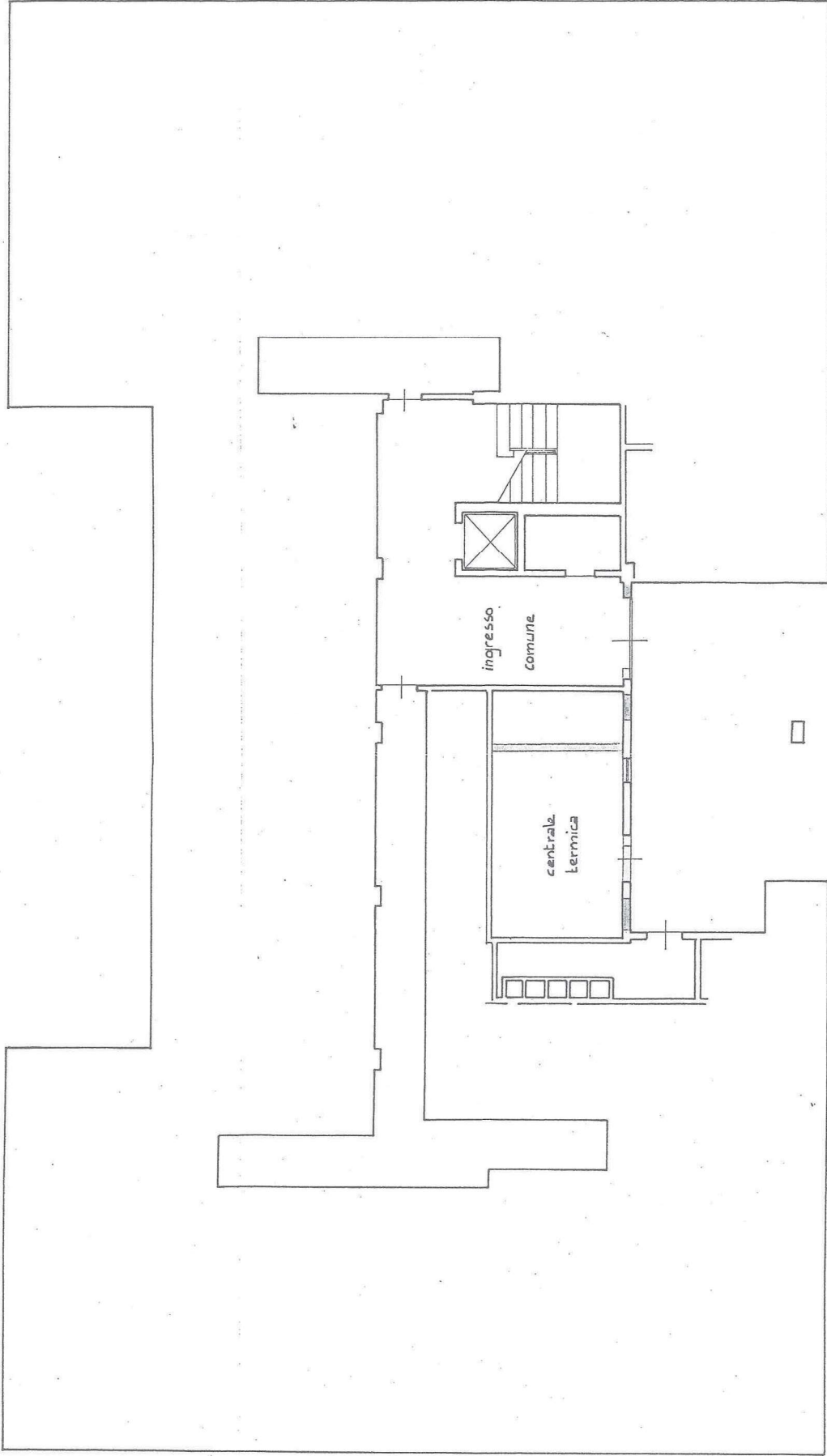
Minich





Winkel





CONDOMINIO " EPOCA I° "

COMUNE DI CONEGLIANO

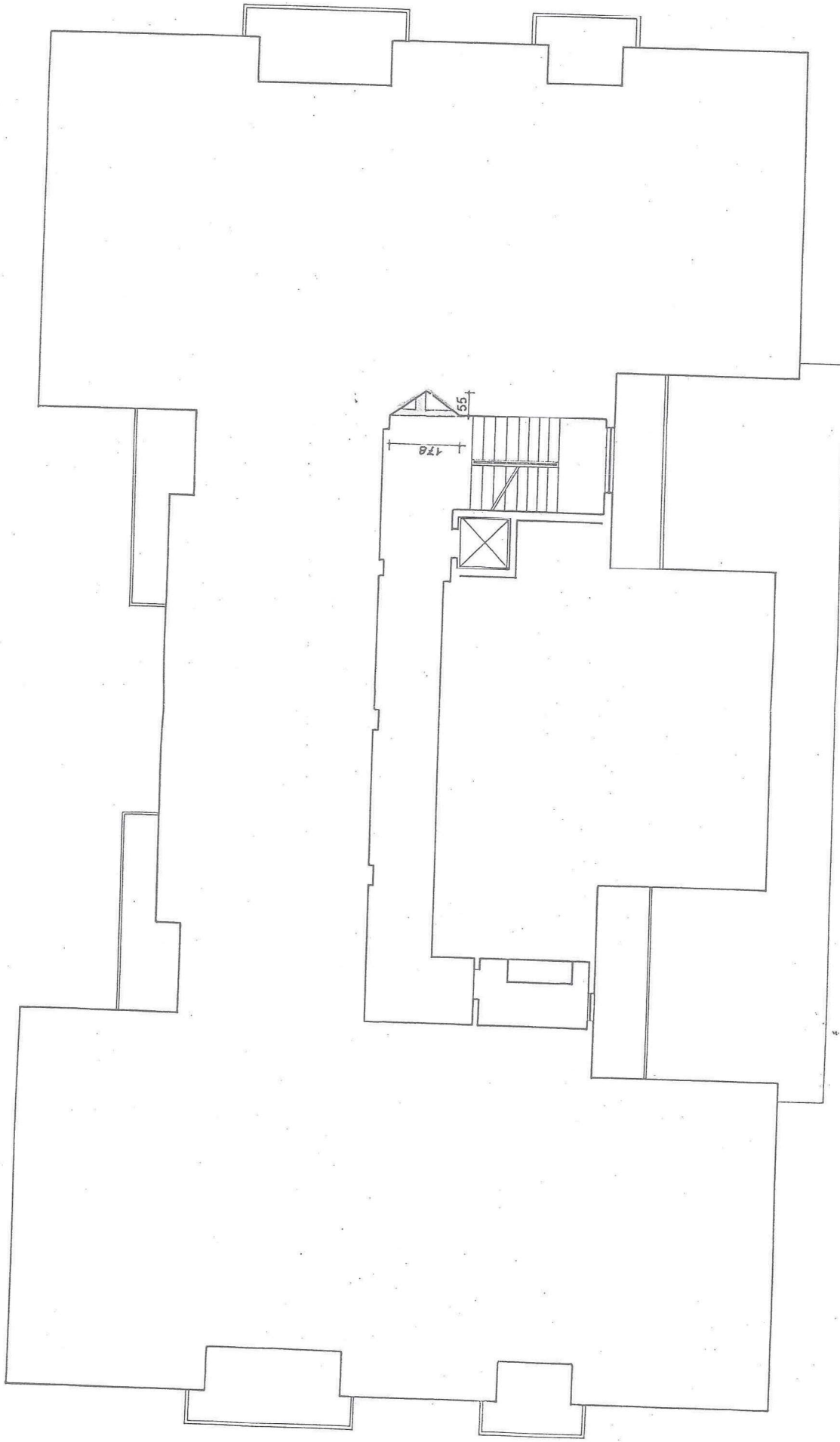
VIA ANTONIAZZI N. 5/A

PIANO TERRA - PARTI COMUNI

1:100

M. M.



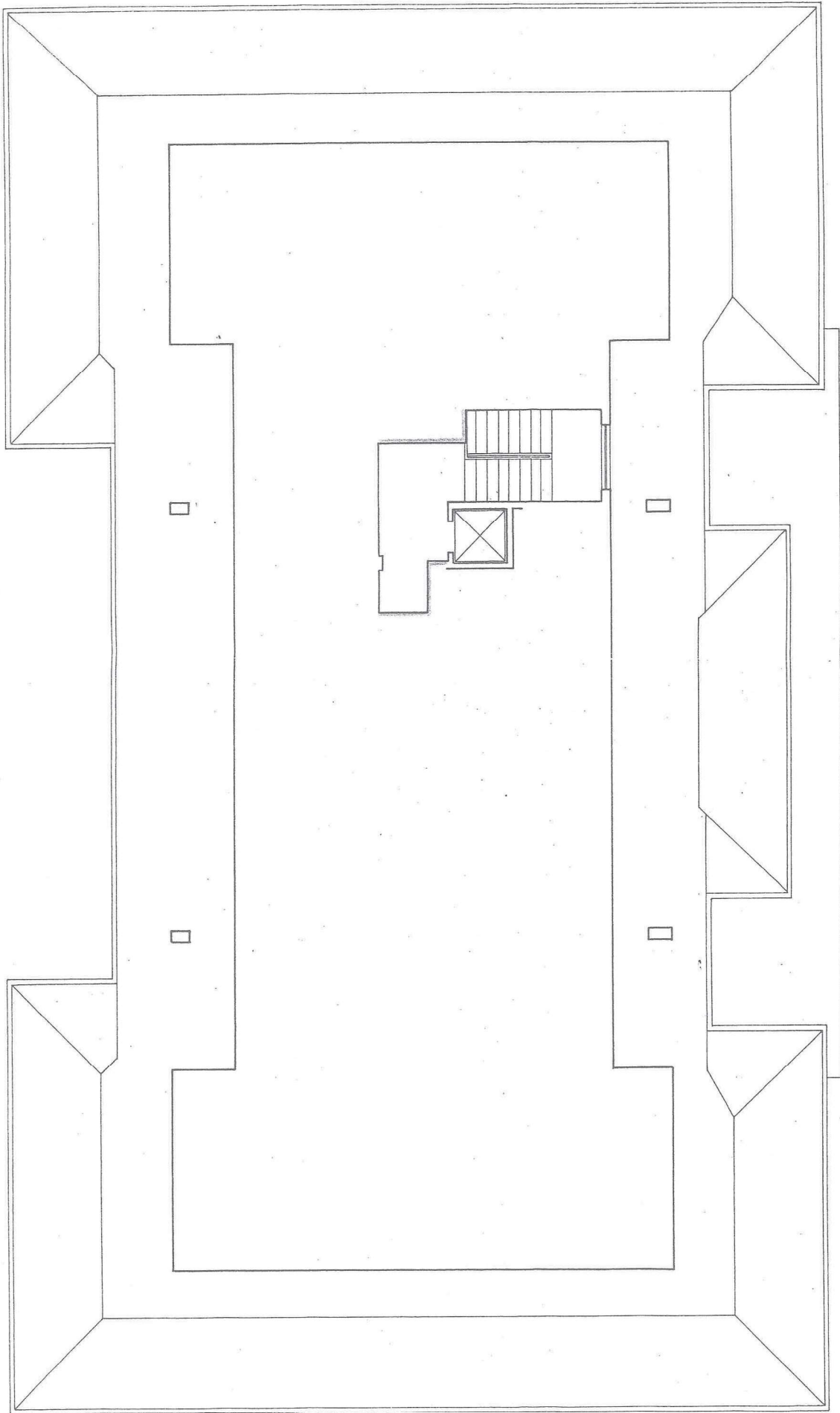


CONDOMINIO "EPOCA I°"
COMUNE DI CONEGLIANO
VIA ANTONIAZZI N. 5/A
PIANO TIPO - PARTI COMUNI

1:100

Unimark





CONDOMINIO "EPOCA I°"
COMUNE DI CONEGLIANO
VIA ANTONIAZZI N° 5/A
PIANO ATTICO - PARTI COMUNI

1:100

Wineda





COMUNE DI CONEGLIANO
PROVINCIA DI TREVISO

P.I.

Elaborato

4

20

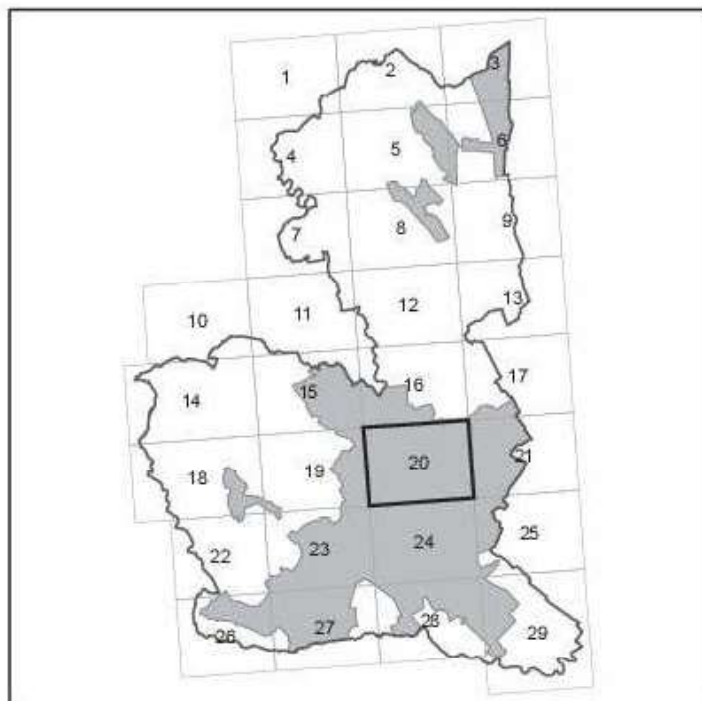
Scala

1:2000

CARTA USO DEL SUOLO **zone significative**

ADOZIONE Consiglio Comunale del. n.63-509 del 20 febbraio 2017

APPROVAZIONE Consiglio Comunale del. n.66-537 del 18 maggio 2017



STRUTTURA DI MISSIONE
Area governo del Territorio
Sviluppo Attività Produttive
Dott. Giovanni Tel – dirigente
Loris Fava - vicario

Servizio Pianificazione del Territorio
Ufficio Urbanistica
Dott. Arch. Alessia Bufarale
Dott. Antonella Stella
Dott. Elisa Dotto

Servizio Amministrativo Sportello Unico
Dott. Amelia Zago
Francesca Boatto

Sportello Unico Edilizia Impresa
e Attività Produttive
Ing. Vincenzo Calascione

Sistema Informativo
Arch. Alessandro Della Libera

Apporti Specialistici
Arch. Silvano De Nardi
Dott. Geol. Cristiano Mastella
Ing. Simone Della Libera
Ing. Marcello Favalessa


IL SINDACO
Floriano Zambon

**IL VICE SINDACO E
ASSESSORE ALL'URBANISTICA**
Claudio Toppan

Efficacia dal 14 giugno 2017




■■■■■ Confini Comunali


 ATO - Ambiti Territoriali Omogenei


Limiti Espansione PAT


▲▲▲▲ Limiti Espansione PAT

Specificità Interventi


 APP - Accordi Pubblico Privato - Art.34 - LR11/2004 art.6


 Programmi Complessi - Art.32


 Potenziale Accordo Pubblico Privato - Art.35


 Lotto con Trasposizione volumetrica - Art.44.2

Ambiti Trasformazione


 Ambiti Trasformazione - Art.30 Tab.4


 Aree Riqualificazione - Art.30 Tab.7

 Attuativi confermati - Art.29.5 Tab.3

 Area produttiva ampliabile - T5 - Art.36.2

 Aree Libere di Completamento ATR - Art.30.1

 Tessuto
Indice/Volume

 Lotti Liberi - Aree Edificazione Diffuse - Art.41


 Volume


■■■■■ Viabilità Progetto

Vincoli


Fasce Rispetto - art.22

 Cimiteriale R.D. 1265 del 1934

 Stradale D.L.30/04/1992 n.285 art.16 commi 2 e 3


 Idraulico R.D. 368/1904 D.lgs. 152/2006 - art.115

 Depuratori

 Ferroviario D.P.R. 753/1980

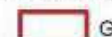
 Gasdotto-Oleodotto

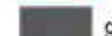
 Elettrodotti L.R. 27/1993

 Pozzi acqua

 Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004

Gradi di protezione edifici - art.27


 Grado Protezione


 grado 1

 grado 2

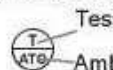
 grado 3

Aree Inedificabili

 Verde Privato e Agricolo - Vp - Art.29.8


 Vincolo Verde Privato - Vvp - Art.29.7

Zonizzazione

Tessuti  Tessuto
Ambito Territoriale


Tessuti Residenziali

 T1 - Tessuto Consolidato Centro Storico - Art.25


 T2 - Tessuto Consolidato - Art.29.1


 T3 - Tessuto Consolidato Recente Formazione - Art.29.1

 T4 - Tessuto Riqualificazione Riconversione - Art.29.1

 T6 - Tessuto Servizi - Art.40

Tessuti non Residenziali


 T5 - Tessuto Artigianale Industriale - Art.36.5

 T5.1 - Tessuto Commerciale - Art.36.6

 T5.2 Tessuto Terziario - Art.36.7

 Tessuto Servizio Strade Ferrovie - Art.37, 47, 48

Aree Edificazione Diffusa


 T7 - Aree Edificazione diffusa - Art. 41


 Viabilità - Art.47, 48

 Centri Storici


Valori e Tutele


Territorio Agricolo

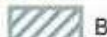
 Ambito Agricolo - Art.42

 Annessi non funzionali - Art.43


Rete Ecologica - Art.44


 Area Nucleo - art.44.1

 Stepping Zone - art.44.3

 Buffer Zone - art.44.1

 Aree Completamento Nucleo - art.44.1

 Corridoi ecologici secondari - (Blueway) - Art.44


 Corridoi ecologici secondari - (Greenway) - Art.44

 Parchi Urbani - Rurali - Art.44.2


 Coni visuali - Art.52

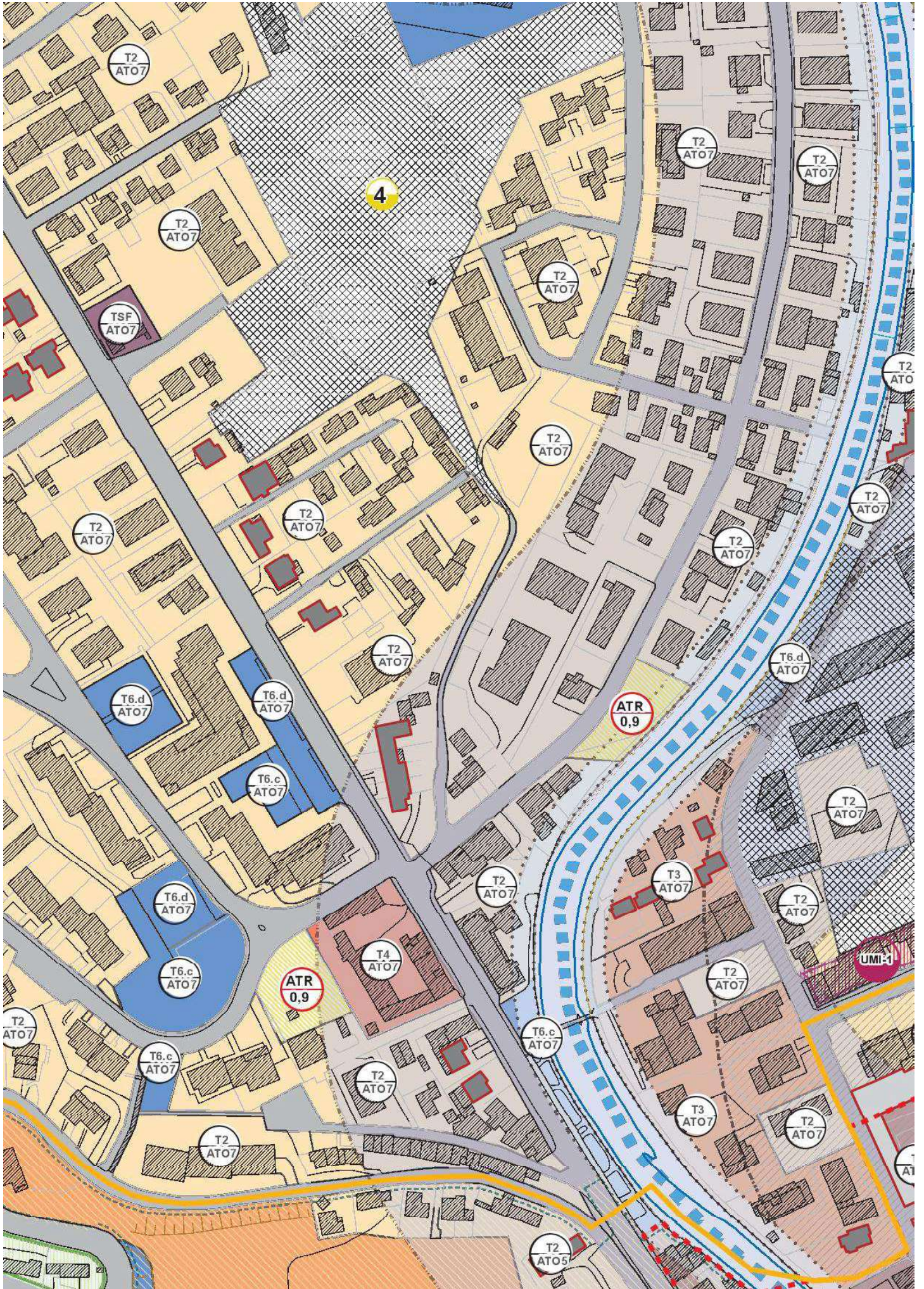
 Fascia Rispetto Nuova Viabilità - art.47

 VINCA - art.51

 Ambito Centralità Urbana - Art.33

 Ville individuate Regione Veneto - Art.28

 Ambiti Paesaggistici - Art.53





COMUNE DI CONEGLIANO
PROVINCIA DI TREVISO

P.I.
PIANO DEGLI INTERVENTI

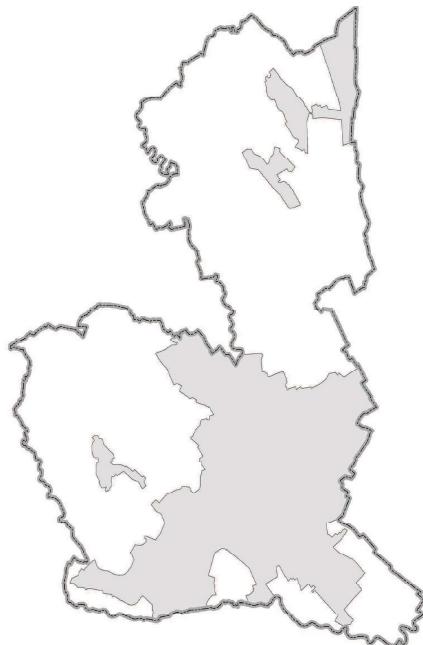
ALLEGATO

A

A4

NORME TECNICHE OPERATIVE

Adottato con deliberazione del C.C. n. 63-509 del 20/02/2017
Approvato con deliberazione del C.C. n. 66-537 del 18/05/2017 in vigore dal 14/06/2017



STRUTTURA DI MISSIONE

**Area governo del Territorio Sviluppo
Attività Produttive**
Dott. Giovanni Tel – dirigente
Geom. Loris Fava - vicario

**Servizio Pianificazione del
Territorio Ufficio Urbanistica**
Dott. Antonella Stella
Dott. Elisa Dotto
Arch. Alessia Bufarale

Servizio Amministrativo Sportello Unico
Dott. Amelia Zago
Francesca Boatto

Servizi Informatici Territoriali
Arch. Alessandro Della Libera

**Sportello Unico Edilizia Impresa e
Attività Produttive**
Ing. Vincenzo Calascione

Apporti Specialistici
Arch. Silvano De Nardi
Dott. Geol. Cristiano Mastella
Ing. Simone Della Libera
Ing. Marcello Favalessa

IL SINDACO
Floriano Zambon

**IL VICE SINDACO E ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**
Claudio Toppan

Maggio 2017



In tali ambiti:

- 1) sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- 2) va mantenuto l'uso delle aree verdi sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto;
- 3) vanno conservati i beni storico/architettonici vincolati, attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree presenti nelle aree di pertinenza;
- 4) è vietata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti ed è fatto obbligo di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti;

La richiesta di rilascio di titolo edilizio deve essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale.

Tali edifici vengono contraddistinti con due gradi di protezione:

- edifici con grado di protezione 1
- edifici con grado di protezione 2

Per tali edifici valgono le prescrizioni riportate nel precedente art. 27.

Art. 29 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

29.1 - I TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI

Il tessuto consolidato residenziale viene così suddiviso:

T2 - TESSUTO CONSOLIDATO (ex Z.T.O. B1 - B2 – B3)

Trattasi di tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate, identificabile con il vecchio centro abitato, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Tali zone sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

T3 - TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE (ex Z.T.O. C1.1 – C1.3 – C2.3)

Trattasi di parti di territorio totalmente o parzialmente edificato aventi le caratteristiche del T2, a prevalente destinazione residenziale dotate delle principali opere di urbanizzazione primarie e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia, all'interno della quale vengono individuate parti di territorio inedito, caratterizzato da un sistema urbanistico con



carattere periferico spesso privo di servizi collettivi e senza un sistema integrato di spazi pubblici.

T4 TESSUTO CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ex C1.2 – D1.2*)

Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività di servizio e/o produttive dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

29.2 - NORME COMUNI AI TESSUTI T2 – T3 – T4

Le politiche relative al patrimonio edilizio contenuto nel tessuto consolidato sono orientate verso:

- un prevalente impegno nel recupero dell'esistente e l'utilizzo delle aree intercluse nei centri abitati, compatibilmente con le esigenze per il soddisfacimento degli standards per servizi;
- l'adozione di provvedimenti volti a promuovere la disponibilità del patrimonio esistente inutilizzato e la riqualificazione degli alloggi degradati;
- la sperimentazione di tecniche di recupero e/o produzione edilizia, tendenti al contenimento del consumo di suolo, al controllo della qualità ed alla riduzione dei costi con riferimento ai diversi contesti e tecniche costruttive.

Il tessuto residenziale consolidato è l'ambito all'interno della quale è previsto il mantenimento dello stato fatto. E' consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione nonché il rispetto dell'altezza massima dell'edificio pari a:

- $H_{max} = 12,50$ nel Tessuto residenziale consolidato di tipo T2;
- $H_{max} = 9,50$ nel Tessuto residenziale consolidato di recente formazione di tipo T3

E' consentito realizzare eventuali ampliamenti solo attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Tabella 1 - articolazione indici di edificabilità fondiaria nei lotti liberi di completamento

AREE LIBERE DI TRASFORMAZIONE	EX D.M. 1444/1968	if	Superficie coperta	Hmax
CONTENUTI NEI TESSUTI T2 E T3 ALL'INTERNO DELL'ATO DI APPARTENENZA ATO1 – ATO2 – ATO3 – ATO 4 – ATO5	C1.3 – B3	1,3	35 %	9,50
	C1.3 – B3	1,1	35 %	9,50
	C1.3 – B3	0,9	35 %	9,50



– ATO6 – ATO7 – ATO8	C1.3 – B3	0,7	35 %	9,50
	C1.3 – B3	0,5	35 %	9,50
	C2.3	0.6	35 %	9,50

La nuova volumetria e la volumetria in ampliamento all'esistente, andrà registrata sul registro della "Produzione Edilizia Volumetrica" (ALLEGATO E) e sottratta dalla volumetria aggiuntiva dell'ATO di appartenenza riportate nella **Tabella 2**.

Tabella 2 – articolazione dei volumi edilizi negli Ambiti Territoriali Omogenei "ATO" compresi i volumi (crediti edilizi) ex Area Parco urbano-rurale)

ATO1	CAMPOLONGO EST-CAMPOLONGO OVEST	180.000 mc
ATO2	"FERRERA-CAMPIDUI-PARE' NORD – PARE' SUD	240.000 mc
ATO3	PIOVESANA – STADIO – EX ZANUSSI"	210.000 mc
ATO4	OSPEDALE"	60.000 mc
ATO5	"CENTRO STORICO"	30.000 mc
ATO6	COLLABRIGO – COSTA"	50.000 mc
ATO7	LOURDES – MONTICELLA"	230.000 mc
ATO8	OGLIANO – SCOMIGO – MENARE'	100.000 mc

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano e nel contesto interessato.

Salvo quanto previsto per i singoli tessuti e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri:

Distanza dai confini (Dc): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale, tra le pareti che si fronteggiano. Nel caso in cui due edifici si fronteggiano con pareti finestrate distanti meno di 10 ml è possibile ampliare in sopraelevazione, a condizione che la porzione di edificio da sopraelevare non fronteggi allo stesso livello di piano alcuna costruzione.

La presenza di luci (così come definita dagli articoli n. 901 e 902 del Codice Civile) non fa rientrare la facciata dell'immobile nella definizione di parete finestrata.

Distanza dalle strade (Ds):

Nell'ambito dei centri abitati, nel caso in cui il perimetro dell'edificio segua un andamento definito da sporgenze e/o da rientranze, la misurazione verrà effettuata dalla superficie coperta del fabbricato e non dovrà risultare inferiore ai minimi fissati per i singoli tessuti.

Salvo quanto previsto dal codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:



- m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15;

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione esistente a maggiore o minore distanza è ammessa la realizzazione di nuove interventi e/o sopraelevazioni secondo detto allineamento, con possibilità di leggeri spostamenti (come tali riconosciuti in sede di approvazione del progetto edilizio) per migliorare la qualità del costruito in essere.

L'Amministrazione può imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione o a tutela della sicurezza della circolazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Art. 29.3 - SERVIZI ACCESSORI – PERTINENZE – GAZEBI – PERGOLATI

Salvo quanto già disciplinato nell'art. 53 del vigente R.E., nel tessuto residenziale consolidato di tipo T2, T3 e T5, nelle aree di edificazione diffusa T7 e nel parco urbano – rurale, gli edifici che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e per gli edifici aventi grado di protezione, ad esclusione di quelli ricadenti nel tessuto di tipo T1, è consentita la costruzione di locali accessori, in ampliamento ad edifici ultimati alla data 03/07/2003, con un massimo di mc 150 per fabbricato, da realizzarsi esclusivamente in aderenza al corpo di fabbrica principale.

Tali ampliamenti potranno essere realizzati per una sola volta, anche in aderenza a fabbricati di altra proprietà, oppure, qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri di zona, con distanze dai confini, dai fabbricati o corpi di fabbrica, inferiori a quelli previsti per la zona, purchè nei limiti stabiliti dal Codice Civile, dal Codice della strada e – per quanto attiene la distanza da fabbricati – dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968, n. 1444. Minori distanze dalle strade sono ammesse nel caso in cui l'ampliamento non sopravanzi rispetto al fronte da cui ha origine il rispetto.

E' consentito utilizzare la cubatura accessoria isolata (costituita da garages, magazzini, tettoie, ecc...) per ampliare gli edifici esistenti. In questo caso è consentita la ricostruzione, in aderenza al corpo di fabbrica principale e anche in aderenza a fabbricati, in modo da costituire una sola unità edilizia, ferma restando la possibilità di ulteriore ampliamento di mc 150 per servizi.

Qualora il fabbricato ricada in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico, monumentale o culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ovvero insistenti in fasce di rispetto, l'esecuzione è subordinata al preventivo ottenimento, a cura delle ditte interessate, delle autorizzazioni di legge previste e/o al rilascio dei necessari nulla-osta di competenza di enti territoriali, istituzioni, gestori di servizi a rete, società di trasporto pubblico e ogni altro organismo cui spetti la salvaguardia di immobili, oggetti ed infrastrutture territoriali.



E' inoltre consentita, per ricovero attrezzi e come spazio accessorio, funzionale e pertinente al fabbricato principale l'installazione di casette prefabbricate in legno con dimensione e tipologie previste dall'art. 53 del vigente R.E.

Art. 29.4 - DESTINAZIONI D'USO

Nei tessuti residenziali consolidati di tipo T2 - T3 – T4 – T7 e negli ambiti di completamento, di riqualificazione e trasformazione come sopra definiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza;
2. annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie);
3. uffici pubblici e privati;
4. attività commerciali;
5. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
6. strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, villaggi e residenze turistiche alberghiere di cui alla L.R. 26/1997 e successive modifiche e integrazioni;
7. pubblici esercizi e strutture ricreative;
8. autorimesse ad uso pubblico;
9. impianti sportivi privati a servizio della residenza;
10. artigianato di servizio. Compreso attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultano diverse da quelle ammesse per le zone residenziali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo, sarto, calzolaio e servizi collegati all'abbigliamento, orafo, orologiaio e servizi collegati, idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, vetraio e servizi collegati all'arredo e alla manutenzione della casa, riparazione cicli e motocicli.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

1. depositi e magazzini di merci tranne quelli funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
2. attività commerciali all'ingrosso;
3. industrie;
4. discoteche o sale da ballo;
5. ospedali e case di cura;
6. mattatoi e laboratori di lavorazioni delle carni;
7. attività agricole;
8. attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili;



9. ogni altra attività che, a giudizio dell’Autorità Comunale Competente, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
10. strutture culturali e religiose la cui fruizione comporti il reperimento di standard non esistenti in loco.

Le destinazioni escluse, qualora già esistenti nel tessuto consolidato residenziale, possono essere mantenute e per esse saranno consentite solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto di quanto previsto dall’art. 3, comma 3. lett. a e b del D.P.R. 380/2001; se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma secondo le destinazioni previste dal PI.

Art. 29.5 - PUA E COMPARTI EDIFICATORI CONFERMATI

Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati, richiamati nella seguente tabella 3:

Tabella 3 – piani attuativi confermati

N. Piano	DENOMINAZIONE	Note
1	PDL BORTOLON/VIA MANIN	
2	PDL ASTRA/VIA S. GIOVANNI BOSCO	
3	DAMUZZO	
4	BIRAL	
5	SETTEMBRINI SUD	
6	MAGNOLER	
7	DE NARDI LATO SUD	
8	ENEL - TMCI - PADOAN	
9	PRU STADIO STRALCIO B e C	
10	PEDOL	
11	OYKOS	
12	QUARTIERE DELLO SPORT	
13	MONTEDIL	
14	GROSSO BARIVIERA – XX SETTEMBRE	
15	CITTADELLA SICUREZZA PIRUEA	
16	CALISSONI MOLMENTI	
17	PIRU EX SAITA	
18	VIA COSTABELLA (EX GHETTI)	
19	VIA AQULEIA (VOLO SRL)	
20	VIA DEI BORTOTTI (S & P IMMOBILIARE SRL)	



21	RIQUALIFICAZIONE AREA CARPENÈ	Valgono le specifiche prescrizioni degli atti di approvazione del programma e della convenzione urbanistica
22	ZANARDO DI VIA MANGESA	

E' ammessa, anche mediante procedure negoziate e/o di accordo pubblico-privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004, la previsione di maggiori altezze dei fabbricati rispetto ai limiti previsti dal tessuto di appartenenza e da quello adiacente all'area oggetto di intervento. Qualora l'intesa debba ricondursi a procedure di accordo come sopra precisate, la proposta progettuale dovrà essere fatta oggetto di specifica variante parziale al P.I.

Art. 29.6 - PARCHEGGI

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovranno disporre di una superficie a parcheggio, ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree che non fanno parte del lotto. Dette superfici non dovranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 41/sexies della L. 1150/42.

Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a 42 mq, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto della superficie minima di mq 30 per ogni singola unità immobiliare comprensivo dell'area di manovra computate in misura pari al 20 % del totale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001, compreso il recupero dei sottotetti di cui all'art. 57 del R.E. ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in più rispetto all'esistente.

Qualora non sia possibile il reperimento di spazi per parcheggi, l'intervento è consentito previo il pagamento di una somma ammontante al valore monetario di una equivalente area per parcheggio di tipo interrato il cui corrispettivo è determinato sulla base del costo di costruzione di parcheggi interrati, in conformità alla L.R. 42/99.

Art. 29.7 - VINCOLO DI VERDE PRIVATO (Vvp)

Gli elaborati di progetto individuano, all'interno dei tessuti consolidati aree destinate a **Vincolo di verde privato (Vvp)** considerata come area che concorre alla determinaione



del rapporto di copertura e computabile ai fini della edificabilità delle aree finite in proporzione alla superficie che vi è compresa come risulta dalle tavole di Piano.

Art. 29.8 - VERDE PRIVATO (Vp) E AGRICOLA

Il P. I. individua aree che risultano private della potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/03/2015 n. 4.

In queste aree non è ammessa alcuna trasformazione urbanistica.

Dovranno essere mantenute esclusivamente a verde consentendo anche la piantumazione di specie arboree e la manutenzione e/o la sostituzione delle specie eventualmente presenti sull'area.

Non sono, quindi, ammissibili:

- pompeiane e tettoie;
- nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale/carraio per accedere a lotti o edifici retrostanti;

La riclassificazione dei lotti in edificabili di cui al presente comma non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del PI. Le aree rese inedificabili risultano pertanto neutre rispetto alla consistenza della S.A.U.

Art. 29.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA CON MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

Tali interventi interessano le aree che nel tessuto consolidato ad uso residenziale il piano prevede di mantenere lo stato di fatto con la conservazione della volumetria esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco, nonché le destinazioni d'uso specificatamente ammesse dal tessuto nella quale sono inserite. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte per il tessuto T2 (Hf) : 12,50

Altezza massima del fronte per il tessuto di tipo T3 Hf : 9,50

Superficie coperta (Sc): 35 %

Gli interventi di ristrutturazione edilizie ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nelle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano di appartenenza.

Sono ammessi interventi diretti qualora la volumetria di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia pari o inferiore a mc 2.000. Per interventi diversi è richiesta una dotazione di aree per servizi pari al 20 % del fondo, di cui almeno l'80 % da destinare a parcheggio di uso pubblico attraverso un intervento diretto convenzionato.

