

ESTRATTO NTO 2022 VARIANTE N. 8 PI COMUNE DI CASALE SUL SILE ART. 27 E 49

ART. 27 – ZTO D4 PARCO TEMATICO DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON NORMATIVA SPECIALE

1. Su questa zona, che si estende tra il Passante di Mestre e la strada provinciale Jesolana, ai confini con la zona produttiva di Quarto d'Altino, è prevista la formazione di **un complesso di insediamenti destinati a far fronte alla domanda di sviluppo produttivo ed economico del comune** e, nel contempo, a valorizzare la posizione strategica di questa parte del territorio rispetto alle grandi arterie di comunicazione, anche con la realizzazione di **strutture ricettive e di servizio per le suddette attività**. Il tutto secondo criteri improntati ad obiettivi di sostenibilità e di un corretto rapporto con l'ambiente, anche per la presenza del fiume Sile, a protezione del quale è stato istituito il Parco di interesse regionale.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. Gli interventi edilizi sono consentiti previa approvazione di un **P.U.A., di iniziativa pubblica e/o privata**, con ambito d'intervento esteso a tutta l'area; in considerazione della vicinanza del fiume Sile, esso dovrà comprendere uno **studio ambientale e paesaggistico con particolare attenzione al decoro degli edifici ed all'architettura del verde**.

3. Il P.U.A. dovrà inoltre contenere le previsioni del tessuto viario in modo che si rapporti correttamente con la viabilità principale (Passante di Mestre, con relativo svincolo, e strada provinciale Jesolana) e quella degli insediamenti produttivi già esistenti (sia in Comune di Casale sul Sile, che in Comune di Quarto d'Altino).

4. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alle problematiche di natura idraulica e dovranno essere previsti spazi e volumi sufficienti ad invasare le acque meteoriche, in modo che le stesse non impegnino la rete idrografica esistente, se non con un notevole ritardo rispetto all'onda di piena del finissaggio mediante fitodepurazione.

5. La progettazione degli spazi scoperti e del verde dovrà essere finalizzata a realizzare forme di riequilibrio ecologico, tenendo conto del contesto ambientale ed in particolare dell'ambito del fiume Sile.

6. Lo strumento attuativo reperirà all'interno dell'ambito la dotazione di standard pubblici previsti dalla vigente legislazione. **DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEL P.U.A.**

7. Il PUA potrà prevedere la suddivisione dell'intero ambito in stralci, garantendo comunque la funzionalità degli stessi rispetto ai vari lotti ed alla necessità che le opere infrastrutturali e le superfici a standards siano realizzate e fruibili al momento dell'utilizzo dei vari edifici.

8. (abrogato)

9. Il P.U.A. definirà anche gli interventi necessari per garantire la possibilità di collegamento viario dell'area "parco tematico" con la strada provinciale SP-67 Jesolana presso la rotatoria su via Colombo. Il collegamento dovrà essere previsto mediante interventi di adeguamento strutturale, dimensionale ed impiantistico della strada esistente, compresi i raccordi con la rimanente viabilità. In particolare, dovrà essere anche previsto un collegamento ciclopedonale che, dall'ambito del PUA si colleghi fino alla pista esistente su via S. Michele. Sono a carico dei lottizzanti le attività di progettazione, realizzazione e collaudo, ivi compreso il reperimento della disponibilità di aree di terzi, ed i relativi costi senza possibilità di accedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le opere di collegamento di cui al presente comma dovranno essere comprese nel progetto delle opere di urbanizzazione del PUA, esaminate ed approvate nello stesso procedimento amministrativo, eseguite ed aperte all'uso contestualmente alle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione.

10. Particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione delle opere idrauliche e all'attuazione dell'area umida su cui laminare le portate significative di pioggia.

11. Il sistema nel suo complesso dovrà essere dimensionato per assicurare una capacità di invaso non inferiore a 500 mc/ha e la raccolta e di trattamento delle acque di prima pioggia ricadenti sulle superfici impermeabilizzate.

12. Almeno il 50% delle aree adibite a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate con impermeabilizzazione drenante.

13. I reflui civili dovranno essere convogliati su una strada provinciale Jesolana, tramite apposita condotta, e di qui confluiranno al depuratore consortile di Quarto d'Altino.

14. Al Comune di Casale sul Sile spetterà la manutenzione delle sole aree di circolazione stradale costituite dalla strada di collegamento tra via Colombo (a nord-ovest) ed il raccordo stradale con il Passante di Mestre (a sud); gli oneri di manutenzione

di tutte le rimanenti aree stradali di distribuzione ai vari lotti e delle aree a standards sarà a carico dei lottizzanti nelle forme e con le modalità stabilite dalla convenzione di lottizzazione.

15. (abrogato)

16. A titolo di perequazione viene prevista la cessione gratuita al Comune di una superficie non inferiore a 45.000,00 mq.. La cessione potrà avvenire, una volta approvato il PUA, unitamente alla sottoscrizione di un'unica convenzione con i soggetti lottizzanti, oppure in separate convenzioni relative a singoli stralci nei quali il PUA, pur esteso all'intero ambito, potrà essere previsto. Nel caso di attuazione per stralci, comunque denominati, è ammessa anche la monetizzazione di tale superficie sulla base del valore indicato da apposita perizia di stima approvata dal Comune. È ammessa anche la conversione del valore dell'area, o di una sua porzione, da cedere al Comune nella realizzazione di opere di urbanizzazione, sulla base di apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aree e nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia. Il valore dell'area non ceduta può anche essere monetizzato sulla scorta di apposita perizia, redatta da tecnico nominato dal Comune ma con oneri a carico dei lottizzanti, approvata dal Comune in sede di adozione della convenzione di lottizzazione.

17. La cessione gratuita al Comune della strada principale di connessione ed, invece, l'asservimento ad uso pubblico delle rimanenti superfici, per opere di urbanizzazione e servizi avverrà una volta che siano ultimate e collaudate le opere previste a carico dei lottizzanti. La cessione della strada principale dovrà avvenire prima del primo certificato di agibilità.

DESTINAZIONI D'USO

18. Le destinazioni ammesse sono:

- **attività artigianali e industriali, comprese le attività di logistica,**
- **attività direzionali, commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture fino a 1000 mq di superficie di vendita;**
- **attività ricettive e di ristorazione;**
- **servizi di supporto alle attività di cui ai punti precedenti (spazi di esposizione, mense, servizi tecnologici);**
- **palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche;**
- **strutture di sostegno alle persone occupate negli insediamenti (strutture di assistenza per l'infanzia, asili nido, scuole materne).**

19. Le destinazioni escluse sono:

- **le attività commerciali, fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto,**

- impianti di stoccaggio, trattamento e smaltimento dei rifiuti urbani e speciali;
- i locali per il divertimento e lo svago.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

20. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Rcf non superiore al 60% per le destinazioni industriali, artigianali, logistiche, e non superiore al 50% per le altre destinazioni;
- H m. 13,50, salvo documentate esigenze del ciclo produttivo per i soli impianti tecnologici; nel caso di insediamenti a destinazione logistica l'altezza massima è di m. 25,00; nel caso di insediamenti a destinazione ricettiva l'altezza massima è di m. 20,00;
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00; è ammessa la costruzione a confine previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei proprietari delle aree interessate
- Df tra pareti, pari a m. 10,00 o pari - nel caso di edifici di altezza maggiore – all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- Ds H/2 con un minimo di m. 7,50
- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente articolo 6
- OOUU 10 % della St per parcheggi, spazi di sosta e manovra 10 % della St per verde pubblico.

ART. 49 – SERVIZI A RETE E PUNTUALI

ELETTRODOTTI

1. I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono

- a) "Meduno-Villabona", 132 kV;
- b) "Spinea-Fossalta", 132 kV;
- c) "Scorzè-Treviso", 220 kV;
- d) "Salgareda-Treviso", 220 kV;
- e) "Salgareda-Venezia", 380 kV.

per ciascuno dei quali le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

2. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative, il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.

3. Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, **all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.**

4. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, è consentita

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro;

- il risanamento conservativo;
- la demolizione senza ricostruzione.
- la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce, nello stesso fondo di proprietà, o in un altro fondo, entro il limite di 100 m di distanza dal fabbricato esistente, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia. Non è ammessa la ricostruzione nelle Zone Agricole del Parco Regionale del Fiume Sile individuate dalle presenti N.T.O. Nel caso di trasferimento delle volumetrie di fabbricati esistenti si applicano le disposizioni dell'articolo 5, comma 3, della legge 12/7/2011, n. 106.
- l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;
- i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore.
- il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

RETE ILLUMINAZIONE

5. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.

6. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:

- a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
- b) selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
- c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

7. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.

8. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

POZZI DI CAPTAZIONE

9. Per i pozzi privati destinati all'uso alimentare è stata individuata una fascia di rispetto con un raggio di metri 10 con centro sul pozzo all'interno della quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- discariche di materiali di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- inserimento e mantenimento di pozzi perdenti.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico e non più adibiti a punti di controllo della falda dovranno essere obbligatoriamente tombati.

RETI E SERVIZI DI FOGNATURA

10. All'interno del territorio del Parco, fatti salvi gli interventi in itinere e/o già finanziati, le reti pubbliche di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere realizzate separatamente dalle reti di raccolta delle cosiddette acque nere provenienti da scarichi civili.

Le acque nere devono essere convogliate ad impianti di depurazione in cui sia prevista anche la rimozione dei nutrienti, eventualmente attraverso processi di fitodepurazione.

Per quanto riguarda il collettamento delle acque di origine meteorica relativo agli ambiti urbani devono essere realizzate delle opportune vasche in cui raccogliere le acque di «prima pioggia» da inviare successivamente al trattamento depurativo, previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia secondo le modalità fissate nei punti 6 e 7 dell'art. 38 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque adottato con la DGRV n° 4453 del 29.12.2004 che per il territorio del Parco diventano cogenti sin dalla approvazione delle presenti norme.

In ogni caso i volumi delle vasche dovranno essere calcolati considerando che possano trattenere i primi 20 minuti di una precipitazione con tempo di ritorno di 10 anni.

Gli scarichi industriali devono subire un preventivo trattamento per eliminare tutte le sostanze che possono mettere in crisi un impianto di trattamento delle acque reflue di tipo civile.

Tali vasche dovranno essere realizzate anche a servizio di ambiti di pertinenza di attività produttive (piazzali industriali) comunque localizzate.

Per quanto riguarda le reti di raccolta di tipo misto esistenti nelle aree esterne al Parco dovrà essere verificata la possibilità di realizzare delle vasche volano che consentano il convogliamento differito nel tempo agli impianti di depurazione dei reflui misti in tempo di pioggia

GASDOTTI

11. Il Piano degli Interventi riporta nelle cartografie di zonizzazione (in scala 1/2000) la rete principale di distribuzione del gas.

Le trasformazioni di aree o di fabbricati posti all'interno della fascia di vincolo sono subordinate al parere dell'ente gestore del gasdotto.

L'ampiezza della fascia di vincolo è accertata, sulla base di rilievi effettuati a cura del richiedente ed in contraddittorio con l'ente gestore della linea, e riportata negli elaborati progettuali.

Le linee di metanodotto presenti nel territorio comunale sono riportate nelle tavole del PI da 23 a 26. L'ampiezza delle fasce di rispetto è determinata in base alle caratteristiche della linea ed indicata nei relativi decreti di vincolo. La larghezza standard è di 11,50 m da entrambi i lati della condotta. All'interno di tali fasce di rispetto gli interventi di trasformazione dei terreni sono soggetti al parere dell'ente gestore. Nelle aree sottoposte a vincolo da metanodotto vige il divieto di costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, nonché l'obbligo di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione.