



## **COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE**

PROVINCIA DI TREVISO

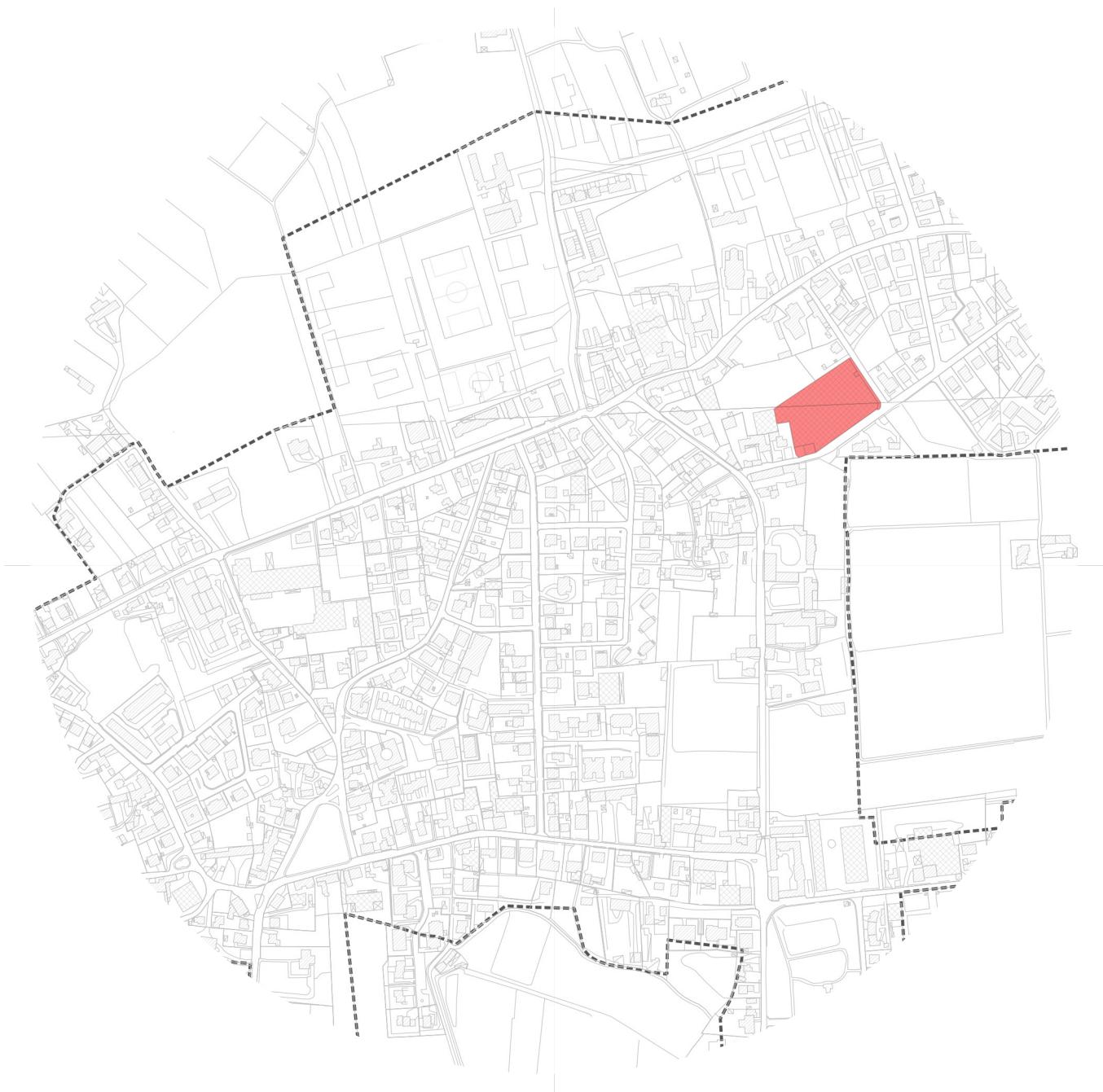
### **PERIMETRAZIONE CENTRO URBANO e AREE DEGRADATE**

**D.L.gs. 30 aprile 1992, n°285 art.4**

**Regolamento regionale n°1 21/06/13**

#### **ALLEGATO B**

SCHEDA AREE DEGRADATE



**AREA "EX BIMAR"**

## AREA "EX BIMAR"

La presente relazione tecnica descrive lo stato di degrado dell'ambito denominato "Ex Bimar" relativamente allo stato di fatto e allo stato di diritto.

### 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto foto aerea anno 1968



Estratto immagine satellitare anno 2020



Vista da Via Garibaldi



Vista da Via Goffredo Mameli



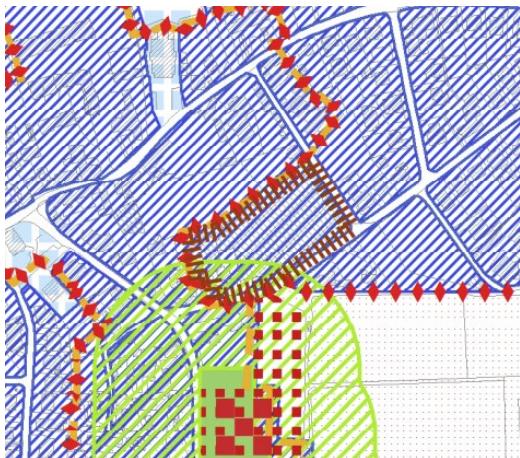
Vista da Via Garibaldi



Vista da Via Garibaldi

## 2. L'AREA NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

### *Piano di Assetto Del Territorio*



Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale Art. 37

### *Estratto Tav.4 "Carta della trasformabilità"*

Il P.A.T., approvato con Conferenza di Servizi tenutasi il 24.05.2017, classifica l'area come **"Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale"**.

Nello specifico la norma cui fa riferimento l'area in oggetto, è contenuta all'interno dell'articolo 37 delle N.T.A.

#### **"Articolo 37 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

1. Le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali (aree di prima urbanizzazione) o anche insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio sociale o paesaggistico/ambientale. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

2. Le aree individuate sono porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente Norme Tecniche di Attuazione P.A.T. di Santa Lucia di Piave - 31 - e il paesaggio circostante, considerate critiche, vengono indirizzate a un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela e riqualificazione del tessuto urbano.

#### **Direttive**

3. Il P.I. potrà modificare il perimetro o introdurre nuove "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale", senza procedere ad una variante dello stesso P.A.T, ferme restando le seguenti regole:

a. l'intervento non può superare i limiti dell'A.T.O. di appartenenza; b. l'intervento deve essere condotto nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;

4. Il miglioramento/recupero di queste aree dovrà avvenire attraverso la pianificazione unitaria (P.U.A.) e si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

a. il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

b. il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;

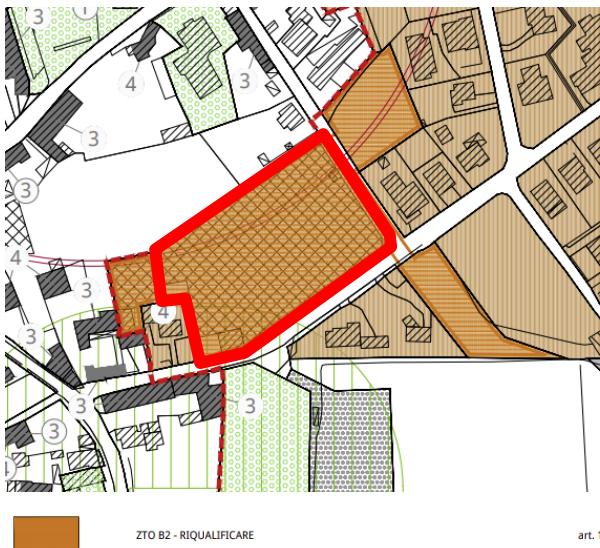
c. il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;

d. una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse attraverso il credito edilizio secondo le modalità descritte nei successivi articoli.

### Prescrizioni

5. Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree potranno essere ammessi interventi sul patrimonio edilizio mediante ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purchè compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
6. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie, e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.
7. Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto in loro previsto.
8. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGRV n. 1717 del 03 ottobre 2013 s.m.i.."

### *Piano degli Interventi*



L'ambito di intervento è classificato inoltre come **"AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI ATTUATIVI OBBLIGATORI"**, normato dell'articolo 4 delle N.T.O.

*"Art. 4 Strumenti di attuazione del P.I.*

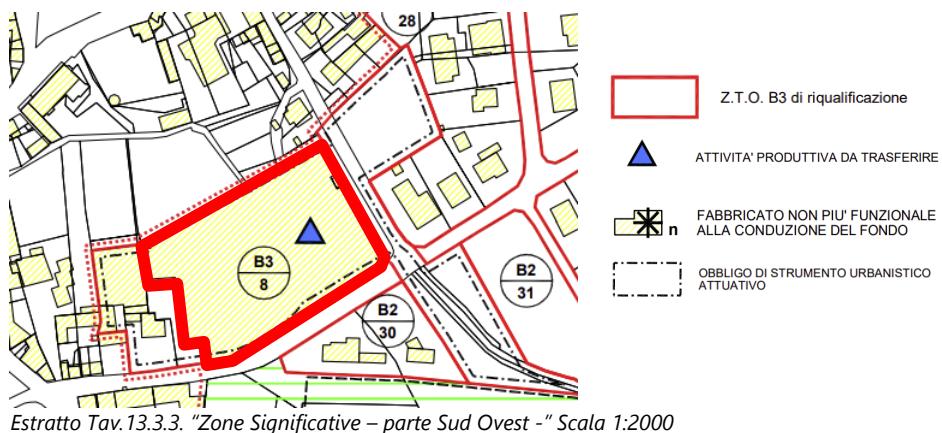
*Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED). I titoli abilitativi per interventi diretti sono:*

- *Permesso di costruire;*
- *Permesso di costruire convenzionato;*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);*
- *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).*

*Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale dei progetti complessi che per dimensioni, localizzazione ed impatti necessitano di una progettazione più dettagliata, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può subordinare gli interventi diretti alla preventiva formazione di un PUA o progetto di comparto urbanistico. Gli strumenti urbanistici per interventi indiretti sono:*

- *Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;*
- *Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla L.R. n. 40/2003;*
- *Accordi di programma di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/2004;*
- *Programmi integrati."*

### *Piano Regolatore Generale*



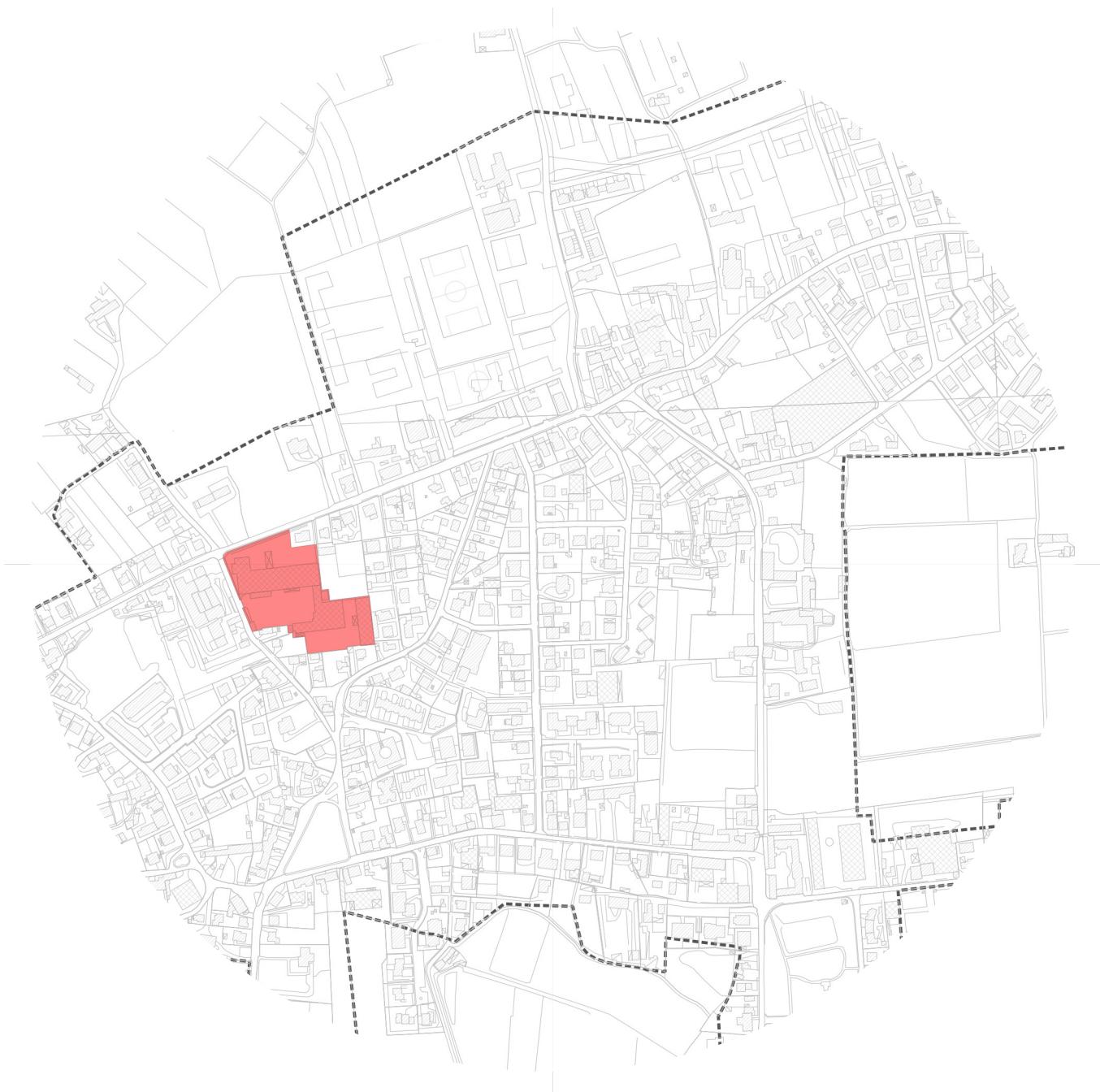
Il Piano Regolatore Generale validato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 28.07.2009 classificava l'ambito di intervento come **"B.3 Zone di riqualificazione"**, le quali erano trattate dall'art. 26, che le descriveva come:

*"(...) Comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, per il quale il P.R.G. prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il trasferimento delle attività produttive ivi insediate con recupero di spazi pubblici a servizio della residenza e di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano. Tali zone sono dichiarate zone di degrado. (...)"* Nello specifico all'area d'interesse era attribuito il parametro urbanistico

*"(...) Zona B3.8*

*- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente*

*- altezza massima degli edifici = ml 9,00 (...)"*



## AREA "CANZIAN"

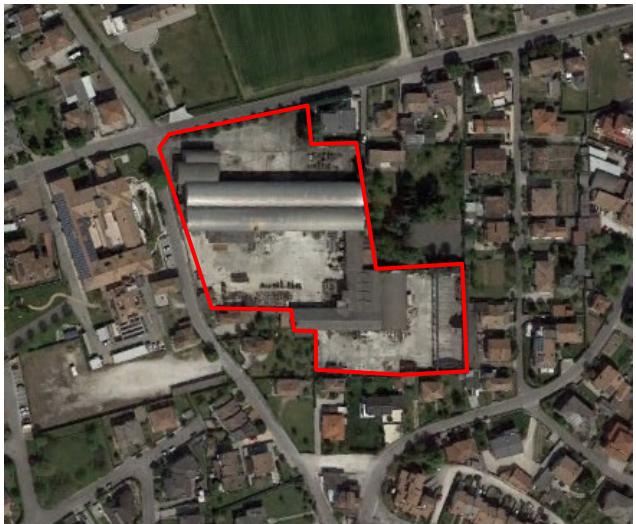
## AREA "CANZIAN"

La presente relazione tecnica descrive lo stato di degrado dell'ambito denominato "Canzian" relativamente allo stato di fatto e allo stato di diritto.

### 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto foto aerea anno 1968



Estratto immagine satellitare anno 2020



Vista da incrocio tra Via Roma e Via Asilo



Vista da Via Asilo



Vista da Via Asilo



Vista da Via Roma

## 2. L'AREA NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

### *Piano di Assetto del Territorio*



Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale Art. 37

### *Estratto Tav.4 "Carta della trasformabilità"*

Il P.A.T., approvato con Conferenza di Servizi tenutasi il 24.05.2017, classifica l'area come **"Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale"**.

Nello specifico la norma cui fa riferimento l'area in oggetto, è contenuta all'interno dell'articolo 37 delle N.T.A.

#### **"Articolo 37 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

1. Le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali (arie di prima urbanizzazione) o anche insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio sociale o paesaggistico/ambientale. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

2. Le aree individuate sono porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente Norme Tecniche di Attuazione P.A.T. di Santa Lucia di Piave - 31 - e il paesaggio circostante, considerate critiche, vengono indirizzate a un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela e riqualificazione del tessuto urbano.

#### **Direttive**

3. Il P.I. potrà modificare il perimetro o introdurre nuove "arie idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale", senza procedere ad una variante dello stesso P.A.T. ferme restando le seguenti regole:

a. l'intervento non può superare i limiti dell'A.T.O. di appartenenza; b. l'intervento deve essere condotto nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;

4. Il miglioramento/recupero di queste aree dovrà avvenire attraverso la pianificazione unitaria (P.U.A.) e si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

a. il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

b. il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;

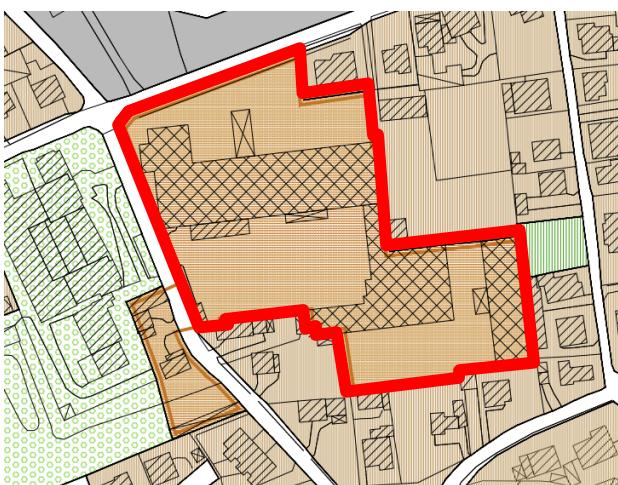
c. il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;

d. una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse attraverso il credito edilizio secondo le modalità descritte nei successivi articoli.

### Prescrizioni

5. Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree potranno essere ammessi interventi sul patrimonio edilizio mediante ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
6. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie, e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.
7. Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto in loro previsto.
8. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, fatte salve le fatispecie di esclusione di cui alla DGRV n. 1717 del 03 ottobre 2013 s.m.i.."

### *Piano degli Interventi*



ZTO B2 - RIQUALIFICARE

art. 17

Estratto Tav. 1.1. "Intero territorio comunale"



AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI ATTUATIVI OBBLIGATORI

art. 4

Estratto Tav. 2.3. "Zone significative Parte sud - ovest"

Secondo il Piano degli Interventi di Santa Lucia di Piave, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25.02.2019, l'ambito di intervento ricade dentro una ZTO di tipo **"B2 - RIQUALIFICARE"**, che secondo l'articolo 17 delle N.T.O.

"(...) Sono le aree prettamente industriali da valorizzare sotto l'aspetto urbanistico.

Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Attuativo (PUA).
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica.
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Sono confermati i volumi esistenti (come definiti dall'art. 8 Crediti edilizi) o secondo modalità definite tramite accordo pubblico-privato.
Incentivi	Aumento del 20% del volume realizzabile in caso di demolizione entro due anni dalla data di approvazione del P.I.
Altezze	Massima 9,00 o secondo indicazioni accordo pubblico/privato.
Distanze	Secondo indicazioni contenute nell'allegato 2.
(...)"	

L'ambito di intervento è classificato inoltre come **"AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI ATTUATIVI OBBLIGATORI"**, normato dell'articolo 4 delle N.T.O.

*"Art. 4 Strumenti di attuazione del P.I.*

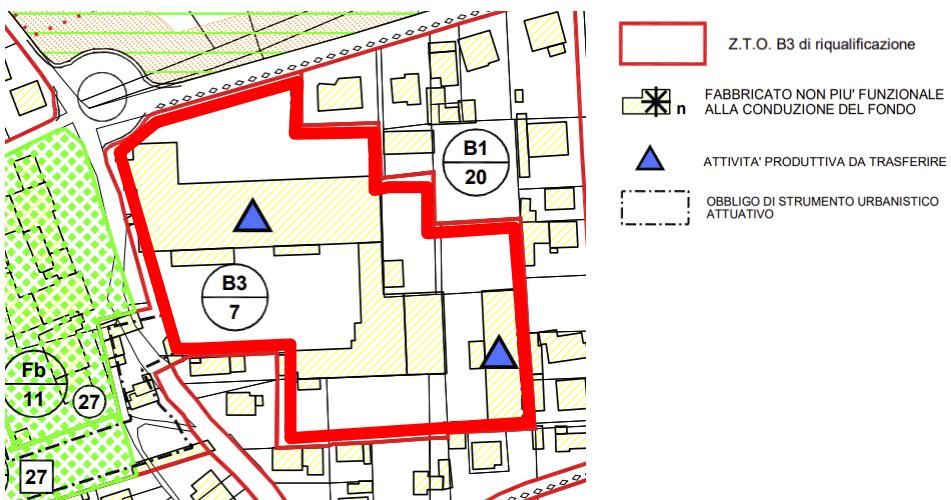
*Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED). I titoli abilitativi per interventi diretti sono:*

- *Permesso di costruire;*
- *Permesso di costruire convenzionato;*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);*
- *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).*

*Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale dei progetti complessi che per dimensioni, localizzazione ed impatti necessitano di una progettazione più dettagliata, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può subordinare gli interventi diretti alla preventiva formazione di un PUA o progetto di comparto urbanistico. Gli strumenti urbanistici per interventi indiretti sono:*

- *Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;*
- *Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla L.R. n. 40/2003;*
- *Accordi di programma di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/2004;*
- *Programmi integrati.*"

### *Piano Regolatore Generale*



*Estratto Tav.13.3.3. "Zone Significative – parte Sud Ovest –" Scala 1:2000*

Il Piano Regolatore Generale validato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 28.07.2009 classificava l'ambito di intervento come **"B.3 Zone di riqualificazione"**, le quali erano trattate dall'art. 26, che le descriveva come:

*"(...) Comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, per il quale il P.R.G. prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il trasferimento delle attività produttive ivi insediate con recupero di spazi pubblici a servizio della residenza e di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano. Tali zone sono dichiarate zone di degrado. (...)". Nello specifico all'area d'interesse era attribuito il parametro urbanistico*

*"(...) Zona B3.7*

*- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7*

*- altezza massima degli edifici = ml 9,00 (...)".*