

9

ADOTTATO CON DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 41..... in data 07 NOV 2013

COMUNE PONZANO VENETO				PROT. N. <u>16648</u>	
Sindaco	UFFICIO PROTOCOLLO			2	
Segretario C.	CAT.	CLASS.	BASE	Rubbio	
Segretario				Cantù	
				30 OTT. 2013	
Mezzo				Rido	
Demografia	☒	Fin.	Urbanismo	Atto Pubb.	C.E.D.
Leva	Usc. 2010	Serv. Anagraf.	Atto Pubb.	C.E.D.	
Elettorale	Staff	Assessorato	Assessorato	Assessorato	Assessorato
Stampa	Polizia Locale				

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PONZANO VENETO

OGGETTO: Richiesta di accordo a sensi art. 6 L.R. 11/2004

I sottoscritti

CREMA COSTRUZIONI snc con sede in Ponzano Veneto Via Fontane n. 16 in qualità di proprietaria dell'immobile catastalmente censito Comune di Ponzano Veneto foglio 9 mappale n. 2176

MICHIELETTO PRIMO in qualità di legale rappresentante della PONZANO sas con sede in Massanzago (PD) Via Decima n. 22 proprietaria degli immobili catastalmente censiti Comune di Ponzano Veneto foglio 9 mappali n. 106-110-111-250-251

con la presente

CHIEDONO

di concludere un accordo a sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 con codesto Comune tendente alla dismissione dell'attività avicola in corso nelle strutture della PONZANO sas e alla riconversione a fini residenziali dell'ambito, comprendente l'intera proprietà della Ponzano sas e parte della proprietà della ditta CREMA COSTRUZIONI snc, a fronte di un beneficio pubblico in opere, il tutto come meglio precisato nella bozza di accordo allegata corredata di scheda normativa e planimetrie individuanti l'ambito interessato.

La presente sostituisce ed annulla la precedente presentata in data 23 ottobre 2013 prot. n. 16275 a seguito di ulteriori modifiche ed integrazioni introdotte di concerto con gli Uffici Tecnici Comunali e l'Assessorato all'Urbanistica.

Ponzano Veneto li 30 OTT. 2013

CREMA COSTRUZIONI snc
CREMA COSTRUZIONI S.N.C.
di Crema Renzo e Geom. Claudio & C.
Via Fontane, 16 - ☎ 0422/440704
31050 PONZANO VENETO (Treviso)
Cod. Fisc. e Partita IVA 03479550281

per PONZANO sas
MICHIELETTO PRIMO

PONZANO S.A.S.
di MICHIELETTO PRIMO & F.LLI
Via Decima, 22
36010 MASSANZAGO (PD)
Tel. 049.5797086 Fax 049.9860004
Cod. Fisc. e P. IVA 03479550281

ACCORDO

ex art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11

Tra

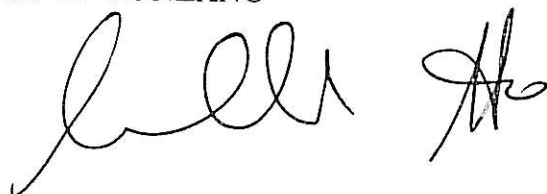
PONZANO S.a.s., con sede in Massanzago (Pd), via Decima n. 22, P. Iva 03479550281 e numero di iscrizione al registro delle imprese della Provincia di Padova - R.E.A., rappresentata dal Signor MICHIELETTO PRIMO, nato a Camposampiero (Pd) il 08/12/1957, in qualità di Socio Amministratore;

CREMA COSTRUZIONI DI CREMA RENZO E GEOM. CLAUDIO & C. S.N.C., con sede in Ponzano Veneto, via Fontane n. 16, P. Iva 00708210265 e numero di iscrizione al registro delle imprese della Provincia di Treviso - R.E.A., rappresentata dal Signor CREMA CLAUDIO, nato a Treviso il 27/06/1965, in qualità di Socio Amministratore;

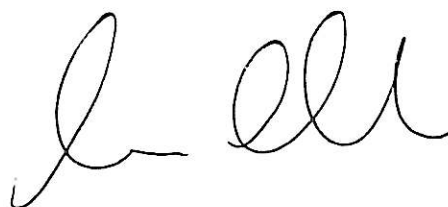
d'ora in avanti anche indicate in quest'atto come "**ditta proponente**";

e

Geom. **VISOTTO ANGELO** nato a Conegliano il 08/11/1952 e domiciliato presso il Municipio di Ponzano Veneto in Via G.B. Cicogna – Ponzano Veneto (TV), che interviene e stipula il presente atto nella sua qualità di Capo Dipartimento Coordinamento del Territorio – Sezione 1^a, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del **Comune di PONZANO**

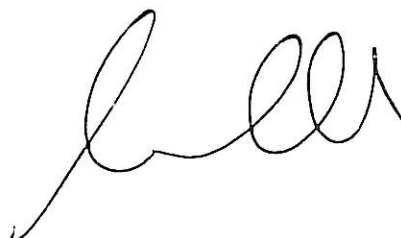


VENETO con sede municipale in via Cicogna, 61 (P.IVA 00659900237) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109, comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e autorizzato alla firma del presente atto con delibera n_____, divenuta esecutiva il_____, di qui in avanti indicato anche come "IL COMUNE", dall'altra parte d'ora in poi denominato, per brevità, "Comune"



premesse

- che il Comune di Ponzano Veneto è dotato, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, del Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 in data 16/06/2008, approvato in Conferenza dei servizi riunita presso gli uffici della Direzione Urbanistica della Regione Veneto, in data 22/12/2008, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004 – approvazione ratificata con deliberazione della Giunta Regionale n. 110 del 27/01/2009, pubblicata nel bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 15 del 17/02/2009 – divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione;
- che con delibera di Giunta n. 54 del 13 marzo 2013 il Comune di Ponzano Veneto ha avviato la procedura di revisione del P.A.T., approvando il documento preliminare della variante n. 1 al P.A.T. medesimo e dando contestualmente avvio alla fase di concertazione e partecipazione prevista dal Titolo I, Capo II della LR n. 11/2004;
- che la società PONZANO SAS è proprietaria di un appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati ad uso allevamento, sito in Comune di Ponzano Veneto, Via Morganella Ovest, catastalmente individuato CATASTO TERRENI del Comune di Ponzano Veneto al Foglio 9 mappali n. 106-110-111-250-251 di complessivi Ha 01.24.98;
- che la società PONZANO SAS ha in corso regolare contratto di affitto, in



qualità di affittuaria, dell'immobile alla ditta Agricola Veneta di Galanti Maria Gloria con sede in Via Moranda n. 6 Castello di Roganzuolo (TV), con contratto in data 16 marzo 2009, quinquennale con proroga biennale corrente e pertanto scadente il 16 marzo 2016, regolarmente registrato a Padova Ufficio delle Entrate in data 30 marzo 2009 al n. 4140;

- che la società CREMA COSTRUZIONI DI CREMA RENZO E GEOM. CLAUDIO & C. S.N.C. è proprietaria di un appezzamento di terreno contiguo alla proprietà di cui alla lettera precedente, sito in Comune di Ponzano Veneto, Via Morganella Ovest, catastalmente individuato al CATASTO TERRENI del medesimo Comune al Foglio 9 mappale n. 2176 di complessivi Ha 01.21.67, superficie che si riduce a Ha 0.61.77 circa al netto della zona soggetta a fascia di rispetto cimiteriale;

- che i citati immobili sono individuati negli attuali strumenti urbanistici generali come segue:

1. nel P.A.T., per l'intero in zona agricola con la simbologia "Opera Incongrua" per quanto concerne le strutture esistenti nell'area di proprietà della PONZANO SAS;

2. nel Piano degli Interventi (P.I.) parte in zona agricola e parte in zona Fc/17;

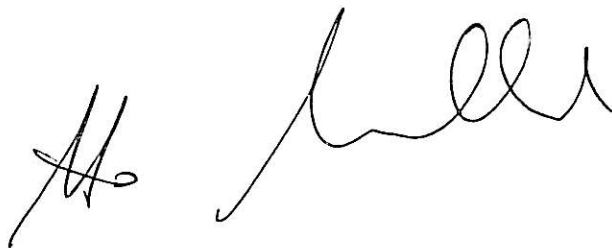
- che la ditta proponente ha manifestato la propria disponibilità a cessare – con i tempi e le modalità che verranno meglio dettagliate *infra* e nei



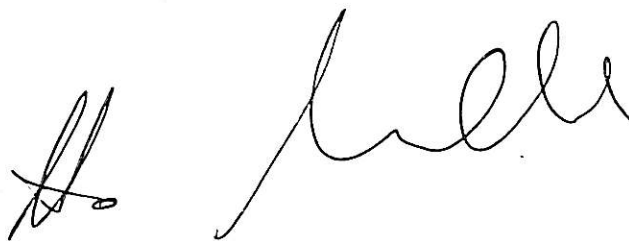
successivi atti convenzionali - l'attività di allevamento e a convertire l'intera area alla destinazione residenziale, a condizione che venga individuata nell'approvanda Variante 1 al P.A.T. e successivamente nel P.I. una superficie da urbanizzare pari a circa 18.000 mq (salvo esatta quantificazione in fase di frazionamento) con l'assegnazione di una volumetria urbanistica non superiore a mc. 18.000 (metri cubi diciottomila) netti fuori terra;

- che a tal fine, la ditta proponente ha dichiarato la propria disponibilità alla sottoscrizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004, con la procedura prevista dall'art. 9 del PAT, accettando la perequazione prevista dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative vigenti (non maggiore del 35% dell'incremento di valore attribuito all'area), che verrà riconosciuta al Comune mediante l'esecuzione di opere pubbliche o di interesse pubblico di importo pari al contributo perequativo, con le modalità e nei tempi che verranno concordati con l'Amministrazione Comunale; alternativamente la Ditta proponente si impegna a mettere a disposizione del Comune la corrispondente somma per finalità di pubblico interesse; ciò premesso e

considerato che



- a) la proposta avanzata dalla ditta proponente è stata oggetto di un tavolo di concertazione con l'Amministrazione Comunale di Ponzano Veneto per giungere alla definizione dei contenuti dell'accordo;
- b) all'esito delle valutazioni effettuate, il Comune ha ritenuto che l'operazione rivesta un rilevante interesse pubblico in quanto:
- dal punto di vista urbanistico e ambientale, appare coerente con la localizzazione e condizione dell'area e con gli indirizzi generali di sviluppo e corretta gestione del territorio poste alla base della proposta di PAT;
 - dal punto di vista sociale, appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo e di miglioramento della qualità degli insediamenti;
 - dal punto di vista patrimoniale, comporta un incremento di opere pubbliche o di interesse pubblico a esclusiva cura e spese della ditta proponente;
- c) la proposta può dunque ora tradursi in un accordo ai sensi dell'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004, che prevede la possibilità per Comuni, Province e Regione di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico;



- d) il presente accordo rappresenta un'intesa tra Comune e ditta proponente che dovrà essere recepita, ai fini della sua efficacia, nella delibera di adozione della Variante n.1 PAT ed è condizionata alla sua definitiva conferma con l'approvazione della stessa Variante al PAT secondo la procedura prevista dalla l.r. n. 11/2004, e analogamente andrà recepita nel P.I., secondo le modalità e i termini infra meglio precisati;
- e) gli eventuali aspetti puntuali e di dettaglio del presente accordo rispetto al livello di definizione del PAT rappresentano comunque, sin d'ora, un impegno del Comune di Ponzano per il loro puntuale inserimento nel PI;
- f) il presente accordo presuppone l'unitarietà dei due ambiti individuati;

visti e considerati

- g) le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004, secondo cui *"1 I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. 2 Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 3 L'accordo costituisce parte integrante dello*



strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni";

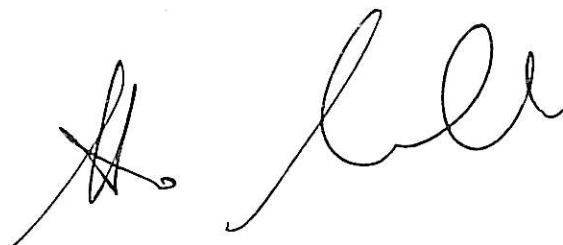
- h) l'art. 9 delle vigenti Norme Tecniche del PAT, che regola la procedura per l'approvazione degli accordi pubblico/privato;
- i) le previsioni dell'art. 1 della LR n. 11/2004, che individua nell'efficienza ambientale e nella riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita un obiettivo prioritario della normativa urbanistica;

tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra rappresentate

CONVENGONO

quanto segue

Art. 1 – Premesse e presupposti dell'accordo



1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e presupposto di applicazione e interpretazione delle clausole in esso contenute.

1.2 Il presente accordo sarà efficace solo se recepito con il provvedimento di adozione della Variante n.1 al PAT, secondo le forme di pubblicità e di partecipazione di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, e solo a seguito di conferma delle sue previsioni con l'approvazione della Variante al PAT.

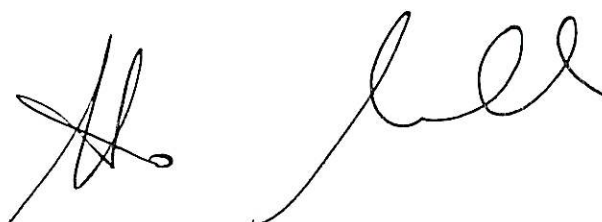
1.3 Il presente accordo si compone di due parti: la prima riferita ai contenuti discrezionali del PAT, la seconda riferita ai contenuti discrezionali del PI.

Art. 2 – Rapporti con il PAT

2.1 Il Comune di Ponzano Veneto condivide gli obiettivi e i contenuti della proposta di accordo formulata dalla ditta proponente e si impegna:

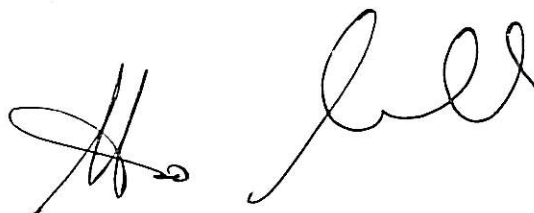
- a recepirli nell'adottanda prima variante al PAT, così da renderla parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo e l'adottando PAT come sopra integrato al Consiglio Comunale per la loro adozione;
- a confermare i medesimi contenuti dell'accordo in sede di approvazione della prima variante al PAT.

2.2 In tale contesto, e più precisamente, il Comune di Ponzano Veneto si impegna:



- a) a delimitare l'ambito corrispondente all'area di cui al presente accordo come area soggetta a PUA e scheda puntuale di P.I.;
- b) a prevedere una capacità edificatoria non superiore a mc. 18.000 (metri cubi diciottomila) netti fuori terra; nell'area di proprietà delle Ditte proponenti ed identificata in Catasto al foglio 9, mappali n.106-110-111-250-251-2176 parte, con destinazione residenziale e i parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO "C", norme delle ZTO C attuali, ovvero come anche proposte nell'allegata scheda, assoggettata all'onere perequativo di cui all'art.10 delle vigenti Norme Tecniche Operative, non maggiore al 35 % dell'incremento di valore attribuito all'area, importo che viene sin d'ora stimato e concordato tra le parti nella misura fissa e invariabile di € 150.000,00= (centocinquantamila euro), da attuare mediante la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di pari valore con le modalità che verranno concordate in sede di presentazione del PUA, dandosi atto le parti che il beneficio pubblico sarà assolto all'atto dell'approvazione del PUA comportante la cessazione e riconversione dell'attività di allevamento esistente;

2.3 La "ditta proponente" si impegna:



- a) a partecipare alla successiva fase di concertazione per la definizione degli interventi e progetti previsti nel presente accordo;
- b) quanto alla ditta PONZANO SAS, proprietaria delle strutture ad allevamento avicolo, a cessare l'attività di allevamento in corso entro 32 (trentadue) mesi dalla data di approvazione della variante al PAT con i contenuti qui concordati.
- c) a realizzare, nell'ambito dell'attuazione del PUA, direttamente o tramite imprese terze su progetto predisposto dall'Amministrazione comunale e sotto la sua direzione dei lavori, un'opera pubblica che sarà individuata dalla stessa (eventualmente in sede di concertazione ai sensi della precedente lettera a), fino a concorrenza di un importo massimo corrispondente all'ammontare della perequazione come definita al precedente punto 2.2, lett. b), pari a complessivi € 150.000,00= (euro centocinquantamila), incluse imposte ed ogni altro onere accessorio, importo che sarà rivalutato annualmente, dalla data di approvazione della Variante al PAT, sulla base della media degli incrementi degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga prioritario destinare le risorse finanziarie del presente Accordo ad altre finalità di pubblico



interesse, la ditta proponente assolverà tale impegno mediante pagamento dell'importo dovuto all'atto di approvazione del PUA.

- d) la "ditta proponente" e/o suoi eventuali aventi causa, qualora procedano nel periodo di validità del presente accordo, all'alienazione in tutto o in parte degli immobili in questione, si impegnano a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti con il presente accordo nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione, in modo da trasferire detti impegni agli aventi causa.
- e) la "ditta proponente" e/o suoi aventi causa, si impegnano pertanto ad inserire chiaramente gli oneri derivanti dal presente accordo negli atti di trasferimento delle aree da riportare anche nella nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere fatte specificamente approvare per iscritto ai sensi degli artt.1341 e seguenti del codice civile.
- f) In ogni caso, la cessione a terzi delle aree non libera la "ditta proponente" e/o suoi aventi causa, da alcuna delle obbligazioni di cui al presente accordo, sino alla liberazione specificamente disposta dall'Amministrazione Comunale di Ponzano Veneto ad adempimento degli obblighi.



g) Nel caso le ditte proponenti non portassero a conoscenza dei terzi e/o degli aventi causa il contenuto e le clausole del presente accordo, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti delle medesime ditte inadempienti, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 3 – Impegni reciproci relativi al PI

3.1 Il Comune di Ponzano Veneto a seguito dell'approvazione della Variante al PAT conforme alle previsioni del presente accordo, si impegna ad adottare, entro 12 mesi dalla richiesta della ditta proponente ed esclusivamente su istanza della stessa, una variante al P.I. al fine di rendere tale strumento urbanistico coerente con gli indirizzi, le finalità e i contenuti del presente accordo, così come approvato.

3.2 Più precisamente, il Comune nel contesto della citata variante al P.I., si impegna alla conferma dei contenuti del presente accordo come approvato nel contesto della variante al PAT, garantendo l'inserimento di ogni aspetto attinente al contenuto del PI, oltre che di ogni altra previsione necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto nel rispetto dei contenuti dell'accordo.

3.3 La ditta proponente si impegna a presentare gli elaborati relativi al PUA in conformità ai contenuti del presente accordo entro il termine di 6 (sei) mesi dall'approvazione della variante al P.I. di cui al paragrafo precedente;



3.4 La ditta proponente e il Comune di Ponzano Veneto convengono che successivamente all'approvazione del PAT potranno essere introdotte esclusivamente modifiche di dettaglio al presente accordo ed alle relative indicazioni di carattere grafico. Le parti convengono altresì che, fatta eccezione per le modifiche sopra dette, ogni altra ulteriore modifica e/o integrazione all'accordo dovrà essere oggetto di accordo preventivo e risultare da atto scritto.

Art. 4 - Inadempienze

Il presente accordo decade perdendo automaticamente efficacia, qualora:

- 1) la ditta **PONZANO S.a.s.**, non cessi l'attività di allevamento in corso entro 32 (trentadue) mesi dalla data di approvazione della variante al PAT, cessazione che dovrà essere confermata e verificata in contraddittorio con gli Uffici Comunali e/o dell'ULSS competente;
- 2) la ditta proponente rinunci a partecipare alle fasi successive, attivata la procedura ad istanza di cui all'art. 3.1, e in particolare, non avesse a presentare entro 6 mesi il Piano Urbanistico Attuativo conseguente all'inserimento nel P.I. dell'area;
- 3) la ditta proponente intenda aderire parzialmente ai contenuti del presente accordo qualora approvato con la Variante al PAT.

La decadenza dell'accordo consentirà all'Amministrazione di riproporre liberamente gli obiettivi di pianificazione territoriale per gli ambiti

interessati dal presente accordo al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PAT e del PI.

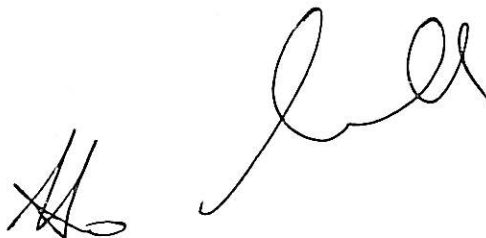
Art. 5 – Recesso

La Ditta proponente si riserva la facoltà di recedere dall'accordo qualora entro 1 (uno) anno dall'istanza di cui all'art. 3.1 il Comune non abbia adottato la variante al PI con le previsioni dell'accordo approvato in sede di Variante al PAT.

Parimenti il Comune potrà recedere unilateralmente dall'accordo per ragioni di interesse pubblico salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione dell'indennizzo in relazione ai pregiudizi verificati in danno alla ditta proponente derivanti dal ridetto recesso, come previsto dall'art. 11, comma 4, della Legge 241/1990 e come modificato dalla Legge n. 15/2005.

La facoltà di recesso dovrà essere esercitata tramite comunicazione scritta da inviare da una delle parti entro trenta giorni dalla scadenza.

Con la sottoscrizione del presente atto le parti si impegnano irrevocabilmente – per quanto di competenza, eventualmente anche per “fatto del terzo” ai sensi dell’art.1381 c.c. - a rispettare in toto gli impegni assunti con il presente accordo e quelli che in futuro ne deriveranno; all'uopo si assumono sin da ora la responsabilità per danni derivanti da ogni eventuale loro mancato adempimento (o del rispettivo “terzo” ai sensi



dell'art. 1381 c.c.), danni che verranno accertati e quantificati, dal competente Foro di Treviso.

Art. 6 – Garanzie.

All'atto della sottoscrizione della Convenzione del PUA a conclusione del procedimento attivato con l'istanza di cui al precedente art. 3.1, la ditta proponente è tenuta a prestare all'Amministrazione Comunale una garanzia fideiussoria o assicurativa di adempimento degli obblighi qui assunti per l'importo di 150.000,00 euro (centocinquantamila/00).

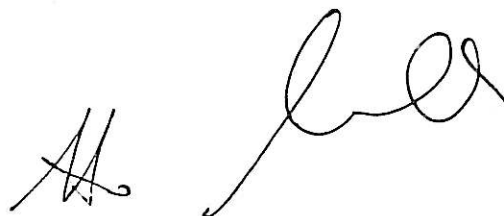
Art. 7 – Adempimenti fiscali

Per norma di registro si dichiarano che il presente atto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso. L'imposta sarà a carico di chi ne chiederà la registrazione.

Art. 8 – Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. del Veneto n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonchè, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 – Allegati



Costituiscono allegati del presente accordo, che saranno sottoscritti da entrambe le parti:

Allegato 1 – Scheda Normativa con Norme tecniche, estratto di mappa catastale, estratto del PAT vigente, estratto del PI vigente, planimetria in scala 1:2.000 con individuazione dell'ambito di intervento.

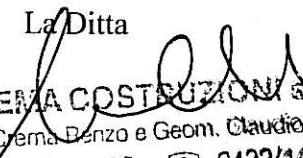
Questa scrittura consta di n. facciate e allegati e previa lettura viene sottoscritta dalla Ditta proponente, come sopra rappresentata ed intervenuta.

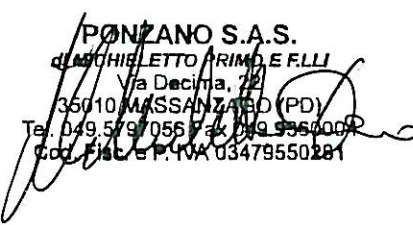
Letto, confermato e sottoscritto.

..... 30 OTT. 2013

Comune di Ponzano Veneto

La Ditta


CREMA COSTRUZIONI S.n.c.
di Crema Benzo e Geom. Claudio & G.
Via Fontane, 16 - ☎ 0422/440704
31050 PONZANO VENETO (Trevigo)
Codice Fiscale e Partita IVA 00708210285


PONZANO S.A.S.
di MICHELETTI RIMBOLDI
Via Decima, 72
35010 MASSANZANO (PD)
Tel. 049.5797056 Fax 049.556000
Cod. Fisc. e P.IVA 03479550281

Comune di Ponzano Veneto

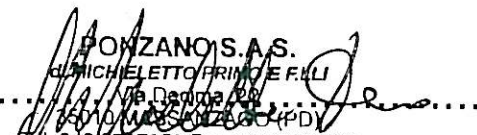
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

AREA DI TRASFORMAZIONE IN VIA MORGANELLA OVEST DI
PROPRIETA' DELLE DITTE PONZANO sas e CREMA
COSTRUZIONI snc

SCHEDA ALLEGATA ALL'ACCORDO ARTICOLO 6 L.R. 23 aprile
2004 n. 11

Ponzano Veneto lì 30 OTT. 2013

PONZANO sas


.....
PONZANO S.A.S.
di MICHELE LETTO FRIMO E FILII
Via Dandolo 22
31050 PONZANO VENETO (PD)
Tel. 049/5797056 Fax 049.9360004
Cod. Fisc. e P. IVA 03479550281

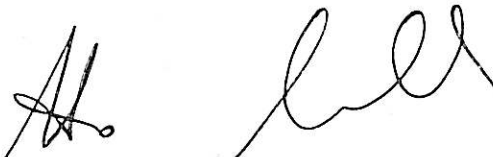
CREMA COSTRUZIONI snc


.....
CREMA COSTRUZIONI s.n.c.
di Crema Renzo e Geom. Claudio & C.....
Via Fontane, 16 - ☎ 0422/440704
31050 PONZANO VENETO (Treviso)
Indice Fiscale e Partita IVA 00708210255

TITOLO SECONDO - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

articolo 29 - ZTO "A" - ZONE CON CARATTERE STORICO E DI PREGIO AMBIENTALE

1. Queste zone si identificano con gli ambiti di Centro Storico.
2. In queste zone sono ammessi:
 - ❑ per tutti gli edifici, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia con le norme del successivo articolo 30 per le ZTO "B";
 - ❑ gli interventi più specificamente indicati dalla grafia del PI e dalle presenti NTO, in relazione ai tipi di intervento ammessi per le diverse categorie di edifici di cui ai precedenti articoli 16, 17 e 18; i nuovi edifici, ancorché ammessi, non devono superare l'altezza di 6,50 ml; sono indicate in grafia di PI talune sagome limite, con l'indicazione del volume massimo ammesso nella sagoma; qualora la sagoma interessi più di una proprietà, la quota a favore di ciascuna sarà proporzionale alle corrispondenti aree fondiarie.
3. In queste zone è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a ad esclusione delle attività di media struttura di vendita.
4. L'edificazione è realizzata in queste zone mediante intervento edilizio diretto.
5. Per gli edifici da demolire con ricostruzione, si applicano le norme del precedente articolo 18.4.
6. Per gli edifici da demolire senza ricostruzione, si applicano le norme del precedente articolo 18.5.
7. Gli interventi edilizi diversi da manutenzione ordinaria e straordinaria, da restauro e risanamento conservativo devono individuare le autorimesse nella misura prevista dalla legge 24 marzo 1989, n° 122, per ciascuna unità immobiliare; esse vanno ricavate nei piani terra e nei piani sotterranei, anche di nuova formazione, purché la situazione del sottosuolo lo consenta; particolare cura deve essere posta nella realizzazione dell'accesso ai garage interrati, poiché le rampe di accesso devono concludersi almeno 5,00 metri prima dello spazio pubblico su cui accedono; qualora sia dimostrata l'impossibilità, è ammessa la monetizzazione corrispondente ad almeno 4,5 mq/abitante di carico aggiuntivo.
8. Fino all'approvazione dei singoli progetti edilizi, gli spazi inedificati debbono essere destinati e mantenuti a verde, in modo compatibile con il decoro dell'ambiente.
9. Sono vietati in modo assoluto i depositi all'aperto in baracche e in tettoie provvisorie, gli annessi rustici in genere e le costruzioni accessorie di cui al RE; allo scopo di favorire la demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie, si applicano i successivi articoli 57 e 59.
10. Parchi e giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, nel rispetto degli articoli 11 e 22 del Prontuario e del RE.
11. È ammessa la coltivazione degli spazi liberi ad orto al servizio dell'abitazione.
12. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare dall'aggregazione di volumi parallelepipedi, disposti coerentemente a quelli degli edifici storici della zona ove si realizza l'intervento;
 - b) l'involucro esterno deve avere caratteri morfologici omogenei (tipo di intonaco, opere di finitura e tinteggiature), sia per l'estensione in verticale (per tutti i piani dell'edificio), sia per l'estensione in orizzontale (per tutti i fronti dell'edificio);



- c) la struttura portante dev'essere realizzata secondo i caratteri costruttivi e morfologici tradizionali: l'uso eventuale di materiali e soluzioni costruttive diverse da quelle tradizionali dev'essere limitato alle componenti strutturali non in vista;
 - d) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; sono ammessi solo coppi di laterizio;
 - e) è ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti della LR 6 aprile 1999, n° 12, a condizione che sia mantenuto l'involucro esistente legittimo; per l'illuminazione degli interni sono consentite le finestre a lucernario sul piano di falda del tetto;
 - f) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali, a base di grassello di calce, essendo vietati gli intonaci di tipo sintetico, nonché i rivestimenti di clinker e di grès ceramico; per le tinteggiature sono esclusi i trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili; vanno di norma conservati modanature, lesene, bugnati e la loro presenza va evidenziata cromaticamente; devono essere conservate le parti di murature di pietra a faccia vista, con limitati rabbocchi di intonaco di calce nelle fughe, compresi abbassamenti e zoccolature; tutti i materiali lapidei originali devono essere restaurati con tecniche non distruttive; sono vietati in modo assoluto i colori vivaci; la coloritura degli edifici può essere subordinata a campionatura preventiva;
 - g) dev'essere mantenuta la partitura originaria dei fori su tutti i prospetti; devono essere mantenute altresì le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione: stipiti, davanzali e cornici di pietra; l'eventuale apertura di nuovi fori deve rispettare le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali; non sono ammesse forature con dimensione orizzontale maggiore di quella verticale;
 - h) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; gli infissi esistenti devono per quanto possibile essere conservati con operazioni di manutenzione; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro trafilato industriale, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali; non sono ammessi serramenti avvolgibili, né invetriate, né serramenti di alluminio anodizzato;
 - i) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali, utilizzando aggetti a più corsi di mattoni a vista o intonacati, con sagome armonicamente composte con quelle storiche; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;
 - j) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggiali, terrazze e pensiline a sbalzo.
13. Nella sistemazione delle aree pubbliche e delle aree private di uso pubblico devono essere particolarmente studiati gli elementi dell'arredo urbano, secondo il Prontuario.
14. Si applica in queste zone l'articolo 12 del Prontuario.

articolo 30 - ZTO "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, nonché nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo le norme che seguono.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a.
Sono inoltre indicate in grafia di PI:
 - o le ZTO "B" (classificate come ZTO "Bs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;
 - o le ZTO "B" (classificate come ZTO "Bm") nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.
 Le strutture di media distribuzione commerciale sono ammesse esclusivamente nelle seguenti ZTO: Bm/121 - Bm/142 - Bm/163.
4. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di



PI.

5. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.7, con secondo posto macchina in superficie.
6. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:
 - ☐ $I_f = 1,5$ mc/mq, salvo diversa indicazione grafica mediante cartiglio
 - ☐ $C = 35\%$
 - ☐ $H = 9,50$ ml
 - ☐ $D_s = h$, con un minimo di 5,00 ml
 - ☐ $D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 ml
 - ☐ $D_f = h$ del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00, misurata radialmente.
7. Nelle ZTO "B" contrassegnate in grafia di PI con asterisco, l'altezza è limitata a 7,00 ml.
8. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo.
9. Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 29.8, 29.9, 29.10 e 29.11.
10. Nella ZTO "B.89" si applicano le norme che seguono:
 - ☐ destinazione esclusivamente turistico/alberghiera
 - ☐ $I_f 1,0$ mc/mq
 - ☐ $C = 20\%$
 - ☐ $H = 6,50$ ml
 - ☐ $D_s = 10,00$ ml
 - ☐ $D_c = 10,00$ ml
 - ☐ $D_f = 10,00$ ml; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00, misurata radialmente
 - ☐ almeno il 50% di S_f dev'essere destinato a verde
 - ☐ almeno il 30% di S_f dev'essere destinato a parcheggio.
11. Nella ZTO "B.179" sono ammessi 1.500 mq di area residenziale con 1.200 mc di volume residenziale e 600 mq di area a standard; l'intervento è subordinato alla attrezzatura e alla cessione gratuita al Comune delle aree Fd.01, Fc.20 e Fd.04.
12. Nella grafia del PI è individuato, con linea tratteggiata, un ambito che comprende parte della ZTO "B*30" e parte della ZTO "Fc.33"; ogni intervento edificatorio, all'interno del predetto ambito, è condizionato alla preventiva cessione a titolo gratuito al Comune (e senza alcun altro onere di qualsivoglia natura a carico dell'Ente stesso) dell'area che ricade in ZTO "Fc.33" interna all'ambito medesimo.
13. Le ZTO "B.184" e B.186 sono soggette a progetto unitario, approvato dalla Giunta Comunale e convenzionato, con la previsione di accessi, servizi, verde e parcheggi.

articolo 31 - ZTO "C" - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

1. Queste zone corrispondono agli ambiti di espansione in fregio ai nuclei urbani centrali consolidati.
2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti legittimi, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto.
3. In queste zone, individuate dal PI con cartiglio e apposita grafia, è prescritto l'intervento urbanistico preventivo; perciò l'edificazione dev'essere preceduta da un PUA, essendo ammessi fino alla sua approvazione, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria: nella definizione dei criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica in tali PUA dovranno essere rispettate le prescrizioni del precedente articolo 13.

4. In queste zone sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso residenziale e quelle con esse compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a.

Sono inoltre indicate in grafia di PI:

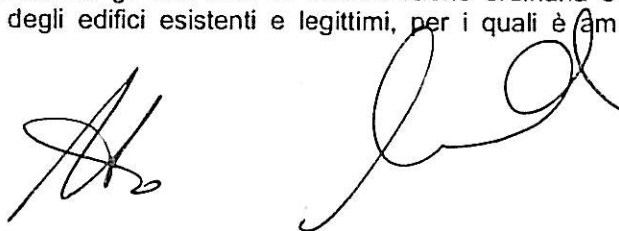
- o le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;
- o le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cm") nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.

Le strutture di media distribuzione commerciale sono ammesse esclusivamente nella seguente ZTO: Cm/9.

5. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.7, senza possibilità di monetizzazione e con secondo posto macchina in superficie.
6. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le norme del precedente articolo 30.6, con It secondo i cartigli del PI.
7. Sono classificati ZTO "C" anche quegli ambiti, già soggetti a Piano di Lottizzazione, identificati nella grafia del PI, per i quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 7; in particolare, per il PUA 38 si prescrive la destinazione residenziale con It = 8.000 mc/ha; eventuale eccedenza fino a 12.000 mc/ha è soggetta a perequazione.
8. Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 29.8, 29.9, 29.10, 29.11 e di cui al precedente articolo 30.8.
9. Nella ZTO "C.2" il PUA deve prevedere la contestuale demolizione del fabbricato a nord-est dell'ambito, in corrispondenza dell'incrocio fra via Roma e via Ruga, e l'attrezzatura del medesimo incrocio ai fini della sicurezza; l'altezza H non potrà superare i 6,50 ml.
10. Nella ZTO "C.4" l'altezza H non potrà superare i 9,50 ml e il distacco da via don Pietro Filippetto non dovrà essere inferiore a ml 6,00; la zona dovrà essere dotata di almeno 1.230 mq di area destinata ad uso pubblico (piazza pedonale, parcheggio, verde, pista ciclabile, portico).
11. Nella ZTO "C.7" l'altezza H non potrà superare i 9,50 ml e la zona dovrà essere dotata di almeno 2.000 mq di area a parcheggio localizzata a sud della zona; è prescritta la demolizione dell'appendice sud dell'edificio esistente; si applicano le norme della convenzione repertorio n° 1358 del Segretario Comunale in data 5 aprile 2007.
12. Nella ZTO "C.19" la cubatura massima residenziale ammessa non potrà essere maggiore di 3.500 mc; l'area per servizi non potrà essere minore del 50% della St e sarà localizzata in corrispondenza delle indicazioni grafiche Fc e Fd del PI.
13. Rispetto al Piano degli Interventi gli strumenti urbanistici attuativi (SUA), possono prevedere modificazione dell'ambito di intervento con il limite massimo del 10 per cento, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. La percentuale sopra indicata va riferita alla superficie territoriale.

articolo 32 - ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

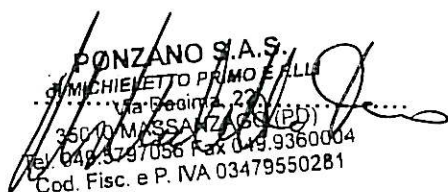
1. Queste zone corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n° 447.
2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto.



Ai fini edificatori si confermano gli indici ZTO "C" Art. 30.6 NTO vigenti con le seguenti ulteriori precisazioni :

- a) indice fondiario 1,00 mc./mq. St/ha, con calcolo della volumetria edificabile come da art. 24 NTO attualmente vigenti;
- b) distanza per l'edificazione da osservare dalla viabilità provinciale ml. 7,50 (settevirgolacinquanta);
- c) possibilità di inserimento di attività commerciali compatibili con la residenza quali esercizi di vicinato e di media distribuzione commerciale;
- d) possibilità di edificazione a confine ZTO "F" stessa proprietà;
- e) possibilità di edificazione a confine ZTO "E" stessa proprietà.

PONZANO SAS


PONZANO S.A.S.
di MICHIELE PRIMO E ALLE
Via Fontane, 16 - 31050 PONZANO VENETO (Treviso)
Tel. 0422/440704 Fax 0422/9360004
Cod. Fisc. e P. IVA 03479550281

CREMA COSTRUZIONI SNC

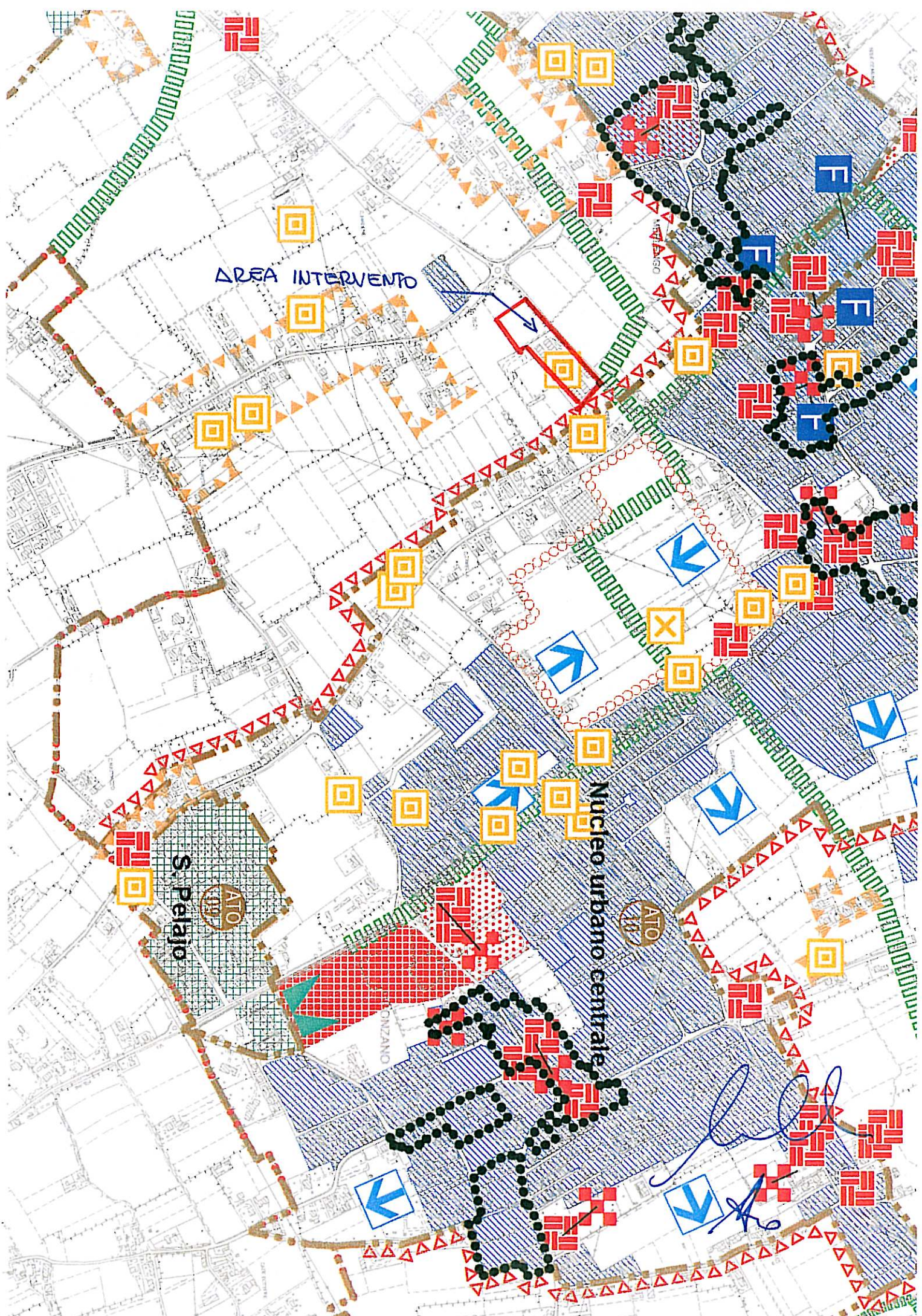

CREMA COSTRUZIONI S.n.c.
di Crema Renzo e Gorni Claudio & C.
Via Fontane, 16 - 31050 PONZANO VENETO (Treviso)
Tel. 0422/440704 Fax 0422/9360004
Cod. Fisc. e Partita IVA 00708210255

0092-17

Particella: 251

14-Mag-2009 17:30
Prot. n. 782651/2009





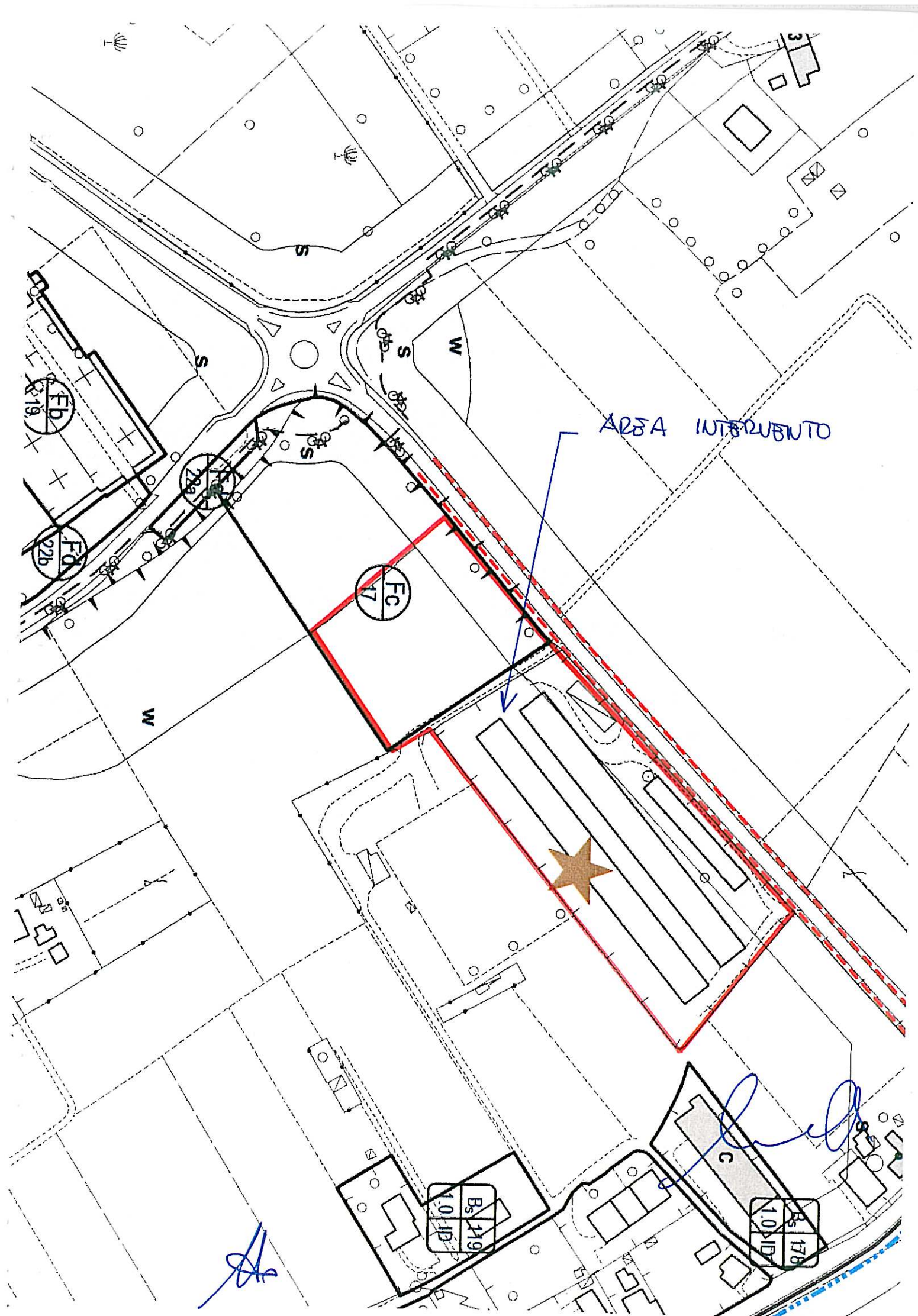
AREA INTERVENTO

S. Pelajo

Nucleo urbano centrale

ATO

ATO



E=-2600

Particlella: 251

14-Mag-2009 17:30
Prot. n. 782651/2009

