

ELENCO ALLEGATI

- A1) Visura camerale della società fallita.
 - A2) Individuazione geografica dell'area edificabile
 - A3) Estratto mappa catastale
 - B1) Visura catastale
 - C1) Certificato di Destinazione Urbanistica
 - C2) Stralcio della Tavola n. 13.3.3 del Piano degli Interventi
 - C3) Articoli 23 – 9 e 17 delle N.T.O.
 - D1) Documentazione fotografica
-

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DELL'AREA EDIFICABILE



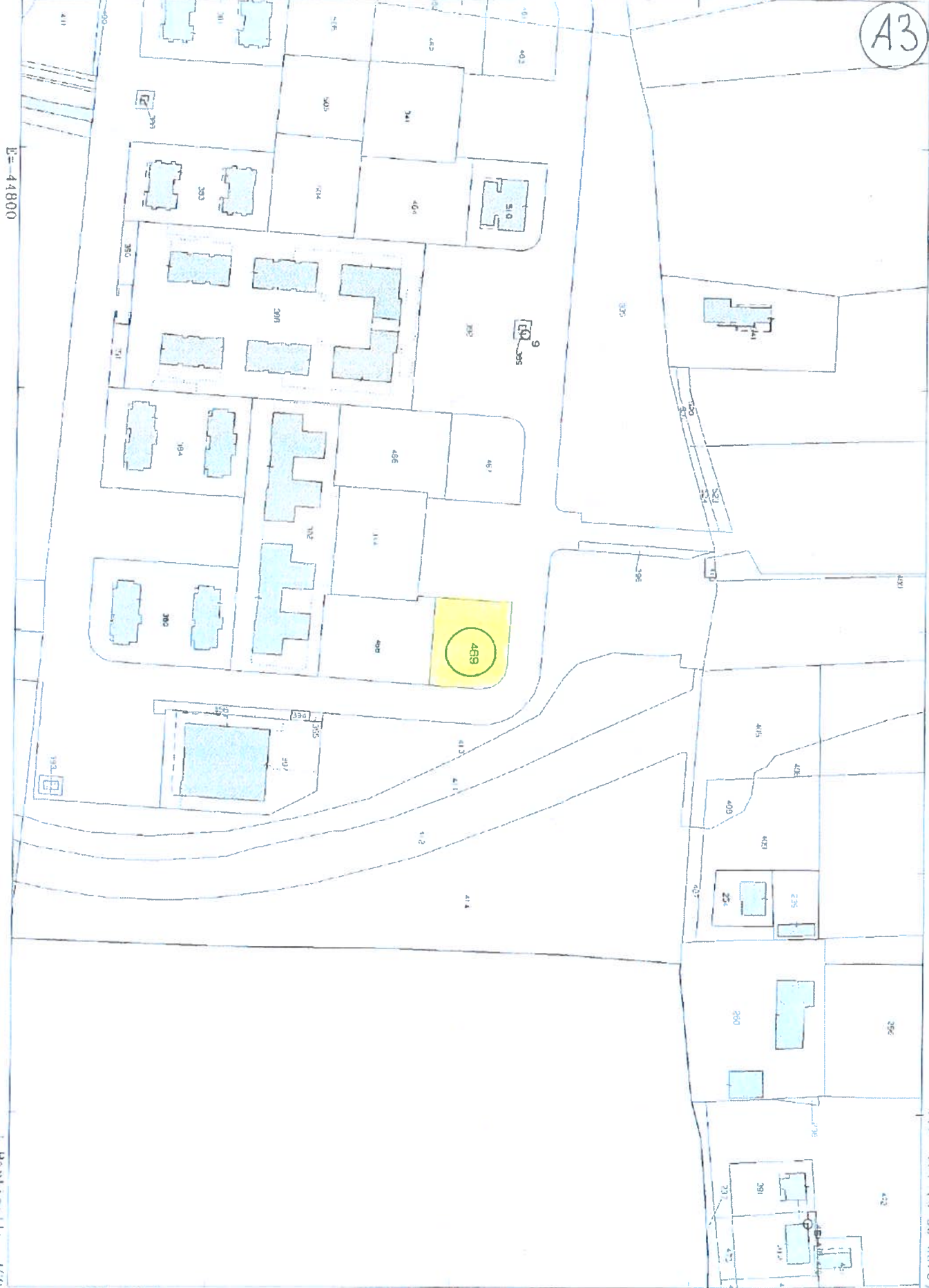
Vista area della posizione del Lotto edificabile

A3

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILGARE RIGENIO

Vis. Tel. (0 90 giro)

N=58200



W=44800

Particella 469

Comune (VR) DOLO

Foglio 10

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 531.000 x 373.000 metiprotocollo pratica T340131/2021

11-Mar-2024 17:17:26



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2024

Data: 11/03/2024 Ora: 17.12.54

Segue

Visura n.: T337123

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di DOLO (Codice: D325)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA Foglio: 10 Particella: 469

INTESTATO

	(1) Proprietà 1/1
--	-------------------

Unità Immobiliare dal 23/02/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrato
1	10	469		-	SEMINATIVO I	11 22	A34;A28	Euro 10,89	
Note/fin: FRAZIONAMENTO del 23/02/2015 Pratica n. VEO018156 in atti dal 23/02/2015 presentato il 20/02/2015 (n. 18156/1/2015) Annotazioni: Partita di immobile: SR									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 10 Particella 332 ; Foglio: 10 Particella 338 ; Foglio: 10 Particella 342 ; Foglio: 10 Particella 343 ; Foglio: 10 Particella 345 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 10 Particella 460 ; Foglio: 10 Particella 461 ; Foglio: 10 Particella 462 ; Foglio: 10 Particella 463 ; Foglio: 10 Particella 464 ; Foglio: 10 Particella 465 ; Foglio: 10 Particella 466 ; Foglio: 10 Particella 467 ; Foglio: 10 Particella 468 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/02/2015

	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/02/2014 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 74733 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3065 1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/02/2014	(1) Proprietà 1/1

B1



COMUNE DI DOLO

Città metropolitana di Venezia

Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Pianificazione Ambientale

Sede: 30031 Via B. Cairoli, 39 – Centralino: 041/5121911 – Fax: 041/410665

Codice Fiscale: 82001910270 – Partita I.V.A.: 00655760270

Internet: www.comune.dolo.ve.it – E-mail: urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it

E-mail certificata: protocollo.comune.dolo.ve@pecveneto.it

C.D.U. n. 2024/CDU/0009

(Prot. n. 6619 del 12.03.2024)

Oggetto:

Certificato di destinazione urbanistica ai sensi art. 30 c. 3 del D.P.R. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta del certificato di destinazione urbanistica del 12.03.2024 prot. n. 6619 presentata BARBAZZA STEFANO nato/a a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 27.11.1963 cod.fiscale BRBSFN63S27H823P;

VISTO l'art. 30 co. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO e considerato che:

- il Comune di Dolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato con Conferenza di Servizi del 12.04.2018, ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e ratificato con delibera di Giunta regionale del Veneto n. 713 del 21/05/2018, (B.U.R.V. n. 52 del 29/05/2018);
- il P.A.T.I., ai sensi dell'art. 15 co.7 della L.R. 11/2004, è divenuto efficace dal 13/06/2018 e conseguentemente il P.R.G. allora vigente per le parti compatibili con detto P.A.T.I. è divenuto il Piano degli interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 48 co. 5-bis della medesima L.R. 11/2004;
- con delibere di Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2018 e n. 7 del 21/02/2020 sono state approvate, rispettivamente, le varianti n. 1 e 2 al P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con delibera di Consiglio comunale n. 30 del 30/03/2021 è stata approvata la variante n. 3 al P.I., ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 31/10/2019 è stata approvata variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) per il Comune di Dolo, per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 06/06/2017, n.14;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 31/10/2019 è stato approvato il Regolamento Edilizio, in adeguamento ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (R.E.T.) ai sensi della D.G.R.V. n. 1896 del 22/11/2017, D.G.R.V. 669 del 15/05/2018 e dell'art. 2 comma 4) D.P.R. 380/2001;
- con delibera di Consiglio comunale n. 48 del 30/05/2023 è stata approvata la variante n. 4 al P.I. avente ad oggetto la variante al PI finalizzata alla realizzazione dell'opera pubblica afferente il PNRR M5 C2 I 2.2: "*Riqualficazione ed ampliamento dell'area sportiva di Arind*";
- con delibera di Consiglio comunale n. 67 del 19/07/2023 è stata approvata la variante n. 5 al P.I. "*Disciplina dei crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione*", ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004;
- delibera di Consiglio comunale n. 100 del 28/12/2023 è stata approvata la variante n. 6 al PI "*Modifiche cartografico-normative e recepimento accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04*";

VISTE le deliberazioni di Giunta comunale n. 319 del 27 dicembre 2007 e n. 131 del 13 maggio 2008 avente ad oggetto "Delimitazione del centro abitato, ai sensi articolo 4 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - Nuovo codice della strada" e successive modifiche e integrazioni.;"

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco di Dolo n. 1 del 13/01/2023, con il quale è stato attribuito alla sottoscritta l'espletamento delle funzioni di cui all'art.107 del T.U. n.267/2000, assegnate al Settore IV – Urbanistica ed Edilizia privata;

DATO ATTO che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto d'interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 bis della L. 241/1990 e art. 7 del D.P.R. 62/2013, né in capo all'istruttoria né in capo al soggetto che sottoscrive il presente atto;

RICHIAMATO il contributo unificato di iscrizione a ruolo procedimento giudiziario;

CERTIFICA

che le aree individuate al Catasto terreni del comune di Dolo con Fog. 10 particella 469 come da planimetria allegata risultano così definite dal PI:

Fog.	Part.	
10	469	la particella ricade in zona "C1" (art. 23 NTO-PI) e ricade in Lotto ineditato 110 (art. 9 NTO-PI). Inoltre la particella ricade area idonea all'edificazione per la compatibilità geologica (art. 17 PI). La particella ricade <i>all'esterno</i> della delimitazione del centro abitato, ai sensi articolo 4 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - Nuovo codice della strada.

Si segnala inoltre che:

- l'intero territorio comunale di Dolo ricade in Zona sismica 3, ai sensi della DGRV n. 244 in data 9 marzo 2021 (BUR 38 del 16 marzo 2021);

Infine, si ricorda che il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Dolo, 20.03.2024

Il responsabile del procedimento
Arch. Serena Causin
Documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 (Codice Amministrazione Digitale)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi ai sensi art. 15, legge 12 novembre 2011, n. 183.
Contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi dell'articolo 2, lettera b) della Legge 1034/1977 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione e/o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 1199/1977 entro 120 (centoventi) giorni dalla data di pubblicazione.
Ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 241/1990, si comunica che il Settore competente è il Settore Urbanistica – Edilizia Privata (responsabile del settore: arch. Serena Causin). Gli atti possono essere visionati presso il Settore Urbanistica – Edilizia Privata previo appuntamento.

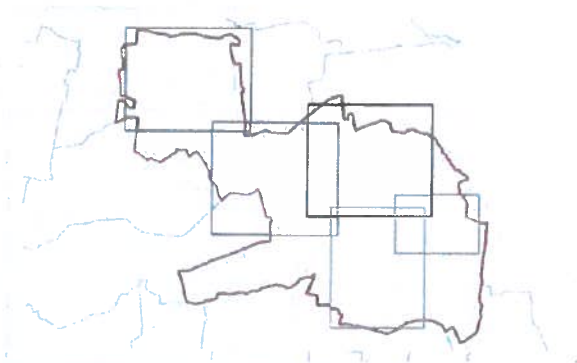
Comune di
DOLO
Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto



P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N.2

GENNAIO 2020 SCALA 1:2.000



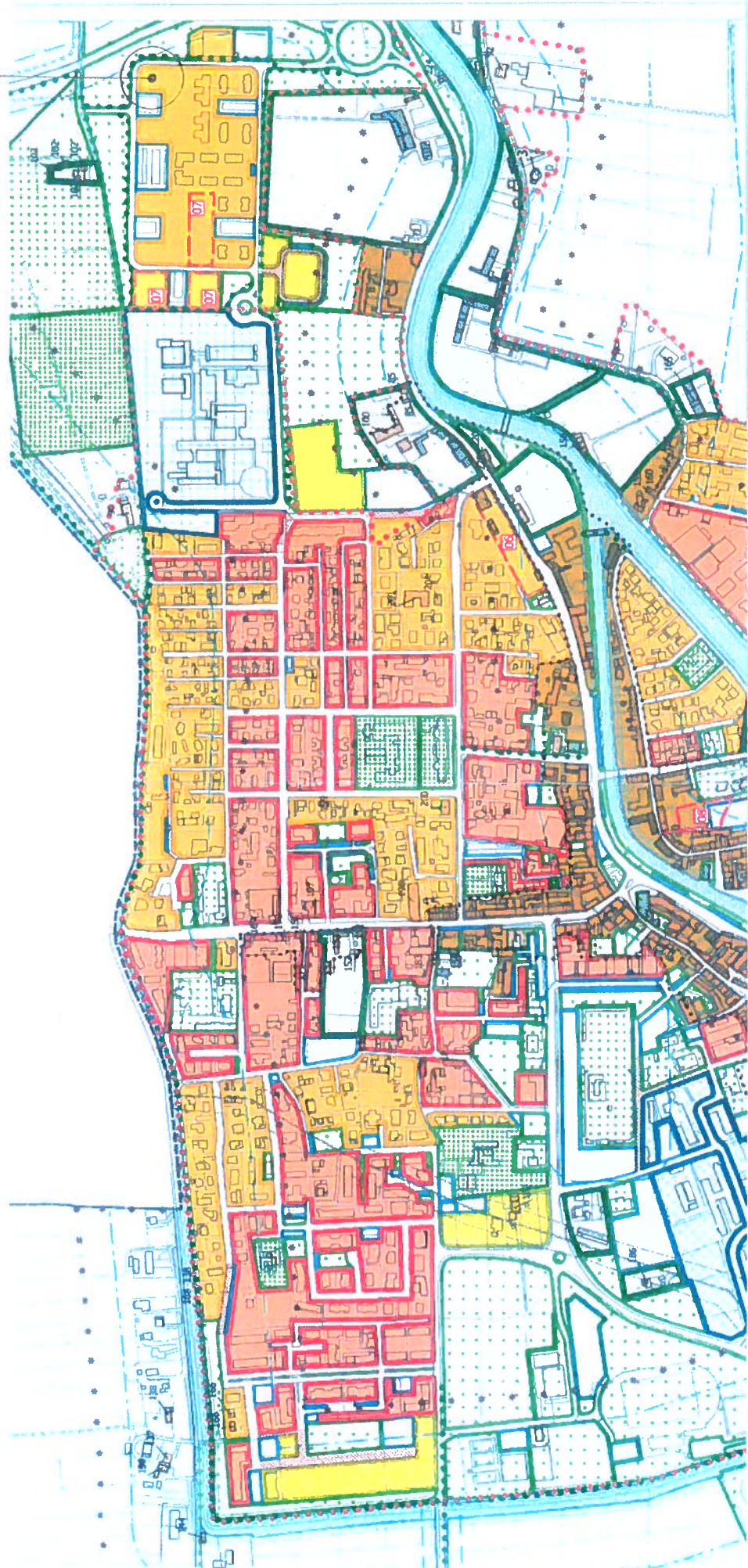
13 3 3 ZONE SIGNIFICATIVE DOLO EST

Sindaco	POLO ALBERTO
Assessore Urbanistica	BELLOMO MATTEO
Resp. del procedimento	RICCARDO TOSCO
Progettista	ROBERTO ROSSETTI STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ RICCARDO PARO MARGO URGENTI

Terre s.r.l.

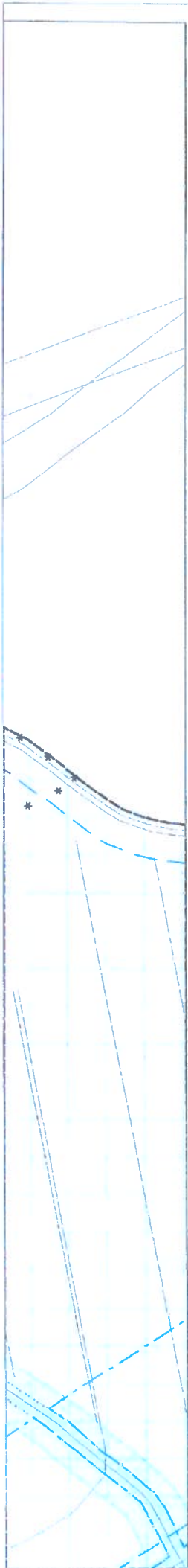
Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093213 terre@terre-rl.com PEC: terre-rl@pec.it www.terre-rl.com

IN OGGETTO








IN OGGETTO








DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

-  Perimetro strumenti urbanistici attuativi vigenti
-  Ambiti soggetti a comparto obbligatorio
-  Ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi
-  Scheda Prust n. 13: SP/130
-  Unità minima d'Intervento

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Sistema ambientale





Zone agricole

-  Zone agricole
-  Nuclei residenziali in ambito agricolo
-  Area agro-industriale







Zone di tutela

-  Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo



Beni culturali

-  Verde privato vincolato
-  n. Edifici storico-testimoniali
-  n. Edifici vincolati ai sensi art. 10 D.L.vo 42/2004
-  Edifici oggetto di prescrizioni particolari

Vincoli e fasce di rispetto






-  Aree vincolate ai sensi art. 134 D.L.vo 42/2004
-  Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale
-  Elettrodotto
-  Metanodotto
-  Servitù idraulica
-  Fascia di rispetto fluviale, comprensiva della dichiarazione di notevole interesse pubblico della riviera del Brenta (DM 16 Ottobre 1958)

Delimitazione centri abitati

-  Perimetro centro storico
-  Perimetro centro abitato

Sistema insediativo

Zonizzazione

-  Zone "A"
-  Zone "B"
-  Zone "C1" ←
-  Zone "C2"
-  Lotti inedificati

Servizi d'interesse comune

-  Zone "F1"
-  Zone "F2"

Comune di

DOLO

Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto

**PI****PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 2**

GENNAIO 2020

MODIFICHE PUNTUALI AL PI

**NTO****NORME TECNICHE OPERATIVE**

Sindaco	POLO ALBERTO
Assessore Urbanistica	BELLOMO MATTEO
Resp. del procedimento	RICCARDO TOSCO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ - RICCARDO PARO - MARCO URGENTI

Terre s.r.l.Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via della Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre.srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

14. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona B, sono stabilite dal seguente comma 15.
15. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.

Indice di copertura massimo = 35%

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica: (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

Art. 23 Zone «C1»

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste alla lettera f) del comma 2 dell'art. 4;
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 480, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.

8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 1 i «lotti ineditati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera e) comma 1 del precedente art. 1, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq.
10. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 9, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
11. All'interno delle zone residenziali C1 almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
12. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
13. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
14. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.
15. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona C1, sono stabilite dal seguente comma 16.
16. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Nei casi di cui ai commi 4, 5, 8, 9, si applica l'indice ivi previsto/ammesso.

Indice di copertura massimo = 25 %

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml. 8,50), per i fabbricati contigui o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A), le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; quest'ultima norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade:

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

17. I lotti con edifici esistenti alla data del 29.06.1999, possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq. 600, previa detrazione del lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla s.n.p. dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq e trovano applicazione i commi 6, 7 e 10. L'ampliamento può prevedere la demolizione, ricostruzione e accorpamento dei fabbricati preesistenti in un intervento unitario, anche per stralci funzionali. Il presente comma non si applica negli ambiti classificati come "ex PUA", individuati nella cartografia di piano.

Art. 24 Zone «C2»

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso previste al precedente articolo 4, ovvero secondo le prescrizioni contenute nei singoli Progetti Norma.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22.
4. Tipi di intervento previsti: all'esterno dei perimetri dei Progetti Norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della S.n.p. esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 i «lotti inedificati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
8. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 8, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
9. All'interno delle zone residenziali C2 almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
10. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modificano il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
11. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
12. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.
13. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona C2, sono stabilite dal seguente comma 14.
14. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Nei casi di cui ai commi 4, 5, 7, si applica l'indice ivi previsto/amMESSO

Indice di copertura massimo = 25 %

Dolo	13	4.018	3.380	510	-	700	1.836	35%	ml. 13,00
Dolo	21a	3.213	4.706	864	-	400	746	35%	ml. 8,50
Dolo	21b	1.957	1.509	323	-	125	454		
Sambruson	20	4.211	2.831	730	130	520	2.574	35%	ml. 13,00
Dolo	23	8.325	4.218	623	2.568	175	1.950		

Art. 9 Intervento diretto

1. L'intervento diretto, come definito al precedente art. 5 comma 4, si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il piano urbanistico attuativo o richiesto il progetto di comparto.
2. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, è possibile il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 5 comma 5.
3. Il P.I. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 i "lotti ineditati" assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella successiva tabella (numero dei lotti effettivi, S.n.p. massima e Indicazioni specifiche).
4. Si riporta di seguito la tabella dei "lotti ineditati":

Nelle "Indicazioni specifiche", sono riportati gli allineamenti e le prescrizioni per i lotti ricadenti negli ambiti "ex PUA", valutate funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di specifiche aree territoriali dai PN originari, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, confermati puntualmente nel PI ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e dal comma 1 dell'art. 17 della L. 1150/1942.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini, la distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica e dalle strade negli altri lotti ineditati, sono quelle stabilite dalla zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto stesso.

Località	Lotto numero	Numero dei lotti effettivi	S.n.p. massima	Indicazioni specifiche		
				Indice di copertura max.	Altezza lorda max.	Ambiti "ex PUA" Allineamenti e prescrizioni
Arino	5	1	240	25%	ml. 8,50	
Arino	10	1	240			
Arino	12	1	240			
Dolo	22**	1	240	35%	ml. 13,00	
Dolo	24	3	1.440			
Dolo	25	1	180	25%	ml. 8,50	
Dolo	27	1	180			
Dolo	29 (UMI30)	1	240	35%		
Dolo	31	1	180	25%		
Dolo	32	1	180			
Dolo	33	2	360			
Dolo	36	1	180	35%		
Dolo	39	1	240			
Dolo	72	2	480	25%		
Sambruson	41	1	240			
Sambruson	43	1	240			
Sambruson	44	1	240	35%		

Sambruson	46	1	180	25%		
Sambruson	48	1	240	35%		
Sambruson	49	2	480			
Sambruson	53	1	240	15%		
Sambruson	60	1	240	35%		
Sambruson	64(a e b)	2	(a=300, b= 180)			
Sambruson	66	3	540			
Sambruson	67	2	480	25%		
Sambruson	76	1	220			
Sambruson	77	1	360	35%	ml. 13,00	
Sambruson	78	1	180			
Sambruson	79	1	240	25%	ml. 8,50	
Sambruson	80	1	240			
Dolo	81*	1	240			
Sambruson	82****	2	1.950	35%	ml. 13,00	
Sambruson	83*****	1	220			
Sambruson	84	1	234			PN 28
Sambruson	85	1	234	25%	ml. 8,50	
Sambruson	86	1	234			
Sambruson	90***	1	197	25%	ml. 8,50	
Dolo	91	3	649	35%	ml. 8,50	
Dolo	92	1	700	35%	ml. 11,50	PN 1
Dolo	93	1	295	35%	ml. 8,50	
Dolo	94	2	456			
Sambruson	95	2	482	25%	ml. 8,50	PN 28
Dolo	96	1	751	35%	ml. 13,00	PN 19
Dolo	97****	2	1898			
Dolo	98*****	1	1.800	35%	ml. 11,50	PN 1
Sambruson	99	1	640	24%	ml. 9,20	PN 25
Arino	100****	1	946	35%	ml. 13,00	PN 9
Arino	101*****	2	1.680	35%	ml. 13,00	PN 8
Dolo	102****	1	2.840,64	35%		
Dolo	103****	1	1.609,52	35%	ml. 13,00	
Dolo	104****	1	1.592,94	35%		
Dolo	105	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	106	1	4.305	35%	ml. 13,00	PN 15/1
Dolo	107	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	108	1	255	35%		
Dolo	109	1	4.305	35%	ml. 13,00	
Dolo	110	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	111	1	1881,52	45%	ml. 13,00	

*Prescrizioni lotto ineditato 81: la recinzione va arretrata dal fronte strada per la realizzazione di spazi a parcheggi esterni alla recinzione stessa. Tale obbligo sarà assunto dal privato con atto d'obbligo prima del rilascio del titolo.

**Prescrizioni lotto ineditato 22: Dovrà essere garantita la necessaria servitù di passaggio per l'accesso al lotto.

***Prescrizioni lotto ineditato 90: Ricostruzione di un edificio nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio preesistente e con pari volumetria.

**** Prescrizioni lotti ineditati 82, 97, 100, 102, 103 e 104: Lotto destinato ad ERP, nel caso venga riconsiderata la prescrizione relativa alla realizzazione dell'ERP, l'attuazione dell'intervento potrà avvenire soltanto con la sottoscrizione di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi (Art. 41 della L.R. 11/2004)

16.8 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinata dal "Piano Comunale di settore per la localizzazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio e gli impianti DVB-H" (approvato con D.C.C. n. 71_ del 04.11.2008).

16.9 - Corridoio intermodale

1. L'ambito del corridoio intermodale corrisponde al sedime dell'idrovia Padova-Venezia;
1. Secondo le prescrizioni dell'art. 42 del PALAV, lungo il tracciato, per la parte non ancora realizzata, sono vietati interventi tali da compromettere la realizzazione dell'opera.

CAPO II° Le fragilità

Art. 17 Compatibilità geologica

1. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio è classificato in Zona Sismica 4, con sismicità molto bassa.
2. Negli elaborati grafici della Tav. 3 "Carta delle fragilità" del PATI e nelle Tavv. T.2.1 – Dolo Ovest – Temi PATI 1:5000 e T.2.2 – Dolo Est – Temi PATI 1:5000, sono individuate, le aree del territorio comunale contraddistinte da una diversa penality idrogeologica, suddivisa in due categorie di terreno:
 - "aree idonee";
 - "aree idonee a condizione" comprendenti:
 - ES - aree a deflusso difficoltoso;
 - ID - aree con profondità di falda < 1m.;
 - PE - terreni a bassa permeabilità;
 - AR - cave o discariche.

17.1 - Area idonee a condizione

1. La categoria di terreno "area idonea a condizione:" include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
 - indagini geologica e geotecnica;
 - verifica di compatibilità idraulica;
 - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico.
2. Il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale, definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive.

17.2- Norme idrauliche per l'edificazione

1. Le seguenti prescrizioni e indicazioni generali, sono valide su tutto il territorio Comunale, al fine di garantire la corretta progettazione e realizzazione degli interventi di urbanizzazione dal punto di vista della compatibilità idraulica;

17.3 - Prescrizioni e vincoli per l'edificazione

2. Gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a mc 1.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 200 devono essere accompagnati dalla verifica di compatibilità idraulica redatta ai

sensi della D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche e integrazioni che indichi le misure compensative o mitigatorie poste in essere.

3. L'acquisizione del parere favorevole della competente Autorità idraulica è:
 - a) obbligatorio per gli interventi di volumetria superiore a mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 1.000;
 - b) facoltativo per gli interventi compresi tra mc 1.000 e mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile compresa tra mq 200 e mq 1.000 a condizione che nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica siano previsti sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti su superfici impermeabili quali tetti ed aree pavimentate per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete fognaria;
 - c) subordinato, nei casi in cui siano previsti locali interrati o semi-interrati, alla presentazione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di detti vani. Lo stesso documento di rinuncia deve essere contenuto nelle convenzioni di PUA di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate;
4. Per tutti gli interventi di nuova edificazione:
 - a) Gli eventuali piani interrati o semi-interrati vanno impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e vanno previste aperture quali rampe e bocche di lupo solo a quote superiori;
 - b) Il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di +20cm rispetto al piano campagna medio circostante, ed a una quota di +40cm per le aree in sofferenza idraulica, in relazione al rischio idraulico residuo dell'area, l'Autorità idraulica competente potrà innalzare tale valore minimo in relazione alla effettiva possibilità di allagamento. In ottemperanza all'Ordinanza 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici, si prescrive che tale innalzamento non comporti limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produca una riduzione del volume di invaso preesistente (a tal fine è possibile prevedere avvallamenti localizzati dell'area a verde esterna);
 - c) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente. Tali volumi compensativi, da realizzarsi preferibilmente a cielo aperto, dovranno inoltre essere posti a tutela di quelle zone che per effetto delle modifiche altimetriche introdotte dovessero risultare sfavorite dal punto di vista idraulico, ovvero assumere il valore di "barriera idraulica".

17.4 - Viabilità e parcheggi

1. Gli interventi di nuova realizzazione
 - a) degli accessi devono:
 - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
 - privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scolorari anziché tubazioni in cls;
 - b) della viabilità devono:
 - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
 - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie d'intervento;
 - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
 - prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamenti delle opere di mitigazione idraulica;
 - c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:
 - utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto, art.39 delle Norme di Attuazione dello stesso.

17.5 - Rete fognaria

1. I titolari di scarichi fognari, che intendono allacciarsi alla rete fognaria, realizzare nuovi impianti o modificare le opere di scarico devono acquisire preventivamente alla realizzazione delle opere o al rilascio del permesso di costruire le relative autorizzazioni/ parere tecnico dell'ente gestore ai sensi della normativa vigente.
2. Alle condizioni fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche.

17.6 - Rete idraulica

1. Lo scarico nei fossati e corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
 - a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
 - b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
 - c) realizzazione, nel tratto terminale, di porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena.
2. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Articolo 115 del D.Lgs. n. 152/2006,
3. Le eventuali tombature devono comunque:
 - a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica;
 - b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
 - c) recuperare, nei casi di chiusura di fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
 - d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).
 - e) Rispettare il Regolamento comunale di Polizia Idraulica.

17.7 - Generali

1. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:
 - a) garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
 - b) invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto.
2. Il limite di portata massima scaricabile è fissato in 10 l/s/ha per tutto il territorio Comunale, fatta salva la possibilità per l'Autorità idraulica competente sul territorio in materia idraulica di applicare motivatamente valori più restrittivi.
3. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
4. E' consentita, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti N.T.:
 - a) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
 - b) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli argini e degli alvei.

CAPO III° Il sistema ambientale e paesaggistico

Art. 18 Invarianti di natura paesaggistica

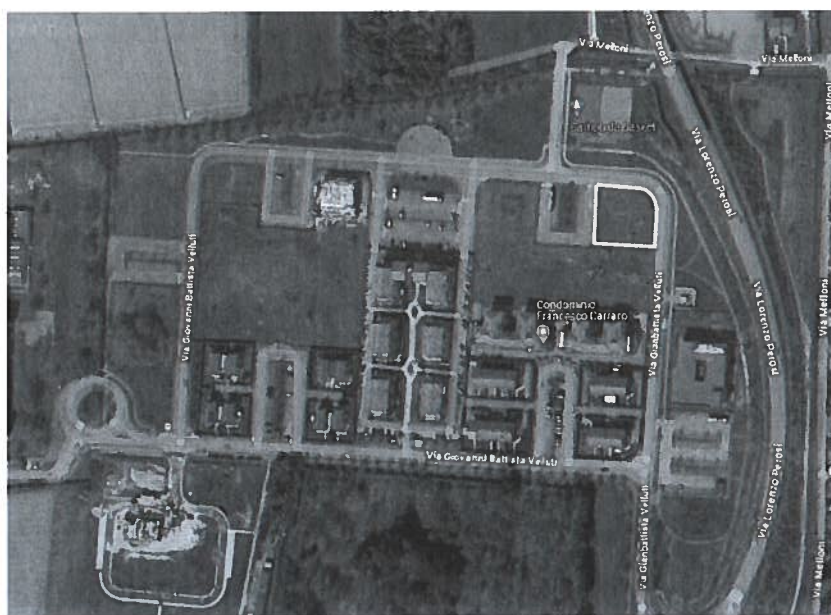
1. Nelle tavole Tavv. T.2.1 – Dolo Ovest – Temi PATI 1:5000 e T.2.2 – Dolo Est – Temi PATI 1:5000, sono stati individuati gli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:
 - a) Contesti figurativi.
 - b) Coni visuali
 - c) Limiti fisici all'espansione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

Comune di Dolo (VE) - Vista aerea con evidenziata la posizione del terreno edificabile



Perimetro del terreno edificabile