



SINDACO  
Riccardo Mortandello

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Luca Fanton

UFFICIO TECNICO  
Andrea Rinaldo  
Omar Castello

*Documento sottoscritto con  
firma elettronica digitale  
(art 20 del D.Lgs 82/2005 e ssmmii)*

**Il Responsabile del  
SETTORE SERVIZI TECNICI**  
*Arch. Andrea Rinaldo*

Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**ALL. A**

**VARIANTE NR. 8 AL  
PIANO INTERVENTI**

Data 23/05/2024

**RELAZIONE TECNICA  
E SCHEDA NORMA**

## VARIANTE NR. 8 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Relazione tecnica e scheda norma

La presente variante al Piano degli Interventi vigente prevede il cambio di destinazione urbanistica di alcune Zone Omogenee del PI (approvato con delibera di C.C. nr. 27 del 28/09/2023) sulla scorta della proposta di accordo pubblico-privato che è stata accolta favorevolmente con Delibera di Giunta Comunale nr. 87 del 16-05-2024 ai sensi della art. 6 della L.R. 11/2004, il cui rilevante interesse pubblico è stato esplicito nel provvedimento di Giunta Comunale nr. 83 del 28/06/2023: Il beneficio collettivo sarà attuato mediante il completamento dell'urbanizzazione dell'ex area "Ex Hotel Terme Tiberio" attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato. Le Zone Omogenee dell'attuale Piano Interventi vigente e che sono oggetto di variazione urbanistica sono le seguenti:

<b>P.I. VIGENTE</b>	<b>P.I. di VARIANTE</b>
• D3/8;	D3/8 (perimetro modificato)
• ---	D3/39
• ---	D2/2

La Zona **D3/8** viene modificata nel suo attuale perimetro. Essa viene suddivisa in due nuove Z.T.O.:

- Z.T.O. **D2/2** la cui disciplina si rifà all'art. 87 delle NTO vigenti e alla scheda di repertorio sotto riportata con attuazione mediante un Permesso Di Costruire Convenzionato.
- Z.T.O. **D3/39** la cui disciplina si rifà all'art. 88 delle NTO vigenti e alla scheda di repertorio sotto riportata con attuazione mediante intervento DIRETTO.
- Z.T.O. **D3/8** la cui disciplina si rifà all'art. 88 delle NTO vigenti e alla scheda di repertorio sotto riportata con attuazione mediante intervento DIRETTO. Per detta Zona è prescritta l'attuazione subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la Zona **VT/2** e non è consentita la realizzazione i volumi a destinazione residenziale ai piani terra.

### **Dati urbanistici della proposta di accordo pubblico-privato che genera la presente variante**

Trattasi della riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale dell'area degradata appartenente all'ex Hotel Cristallo (ZTO del PI **D3/8**) mediante la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una nuova struttura commerciale, attribuendo all'area dell'ex "Hotel Cristallo" la nuova destinazione urbanistica di **Zona D2/2** "Commerciale-direzionale-artigianato di servizio" (art. 87 N.T.O. del P.I.) con l'insediamento di una media struttura di vendita (alimentare e non alimentare) con superficie coperta di 2.500 mq e superficie di vendita non superiore a 1.500 mq oltre al riconoscimento di un credito edilizio residenziale, pari a 2.500 mc, da trasferire successivamente in un area che sarà riconosciuta idonea.

A fronte della presente variante il promotore dell'accordo pubblico-privato, attraverso apposito Atto Unilaterale d'Obbligo registrato presso il Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso (Tv) e acquisito al protocollo comunale nr. 12272 del 23-05-2024, si è impegnato a realizzare a propria cura e spese e a cessione al Comune:

- la possibilità di riqualificare lo spazio pubblico lungo via Caposedà e Corso delle Terme mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per promuovere la mobilità lenta;
- la disponibilità di un'area privata di 1.411 mq sul lato sud-est dell'ambito di intervento in cessione al Comune per l'attuazione delle previsioni del Masterplan comunale;
- la ridefinizione di un tratto di pista ciclopedonale su via Caposedà, attualmente in area privata, da cedere gratuitamente al Comune a seguito della variante urbanistica per l'attuazione delle previsioni del Masterplan comunale;
- la realizzazione di parcheggi e verde in grado di soddisfare le esigenze del nuovo

**VARIANTE NR. 8 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Relazione tecnica e scheda norma**

insediamento, di cui una parte in asservimento ad uso pubblico;

**SCHEDA NORMA DELLA VARIANTE URBANISTICA**

<b>A.T.O. nr. 2</b>	<b>P.I. VIGENTE</b>	<b>P.I. VARIANTE</b>
Superficie ambito	13.480 mq	13.480 mq
Superficie territoriale ZTO	13.480 mq	10.160 mq
Destinazione urbanistica	D3/8 - <i>Ricettiva Alberghiera</i> (art. 88 delle NTO del PI)	D2/2 <i>Commerciale</i> (art. 87 delle NTO-PI)  D3/39 <i>Ricettiva Alberghiera</i> (art. 88 delle NTO del PI)
Indice edilizio	2,50 mc/mq	1,18 mc/mq
Altezza massima	31,00 mt	7,5 mt
Volume potenziale	33.700 (da PRG-PI)	
Volume totale, di cui:	21.500 mc (esistente)	14.500 mc
<i>alberghiero</i>	21.500 mc	----
<i>residenziale</i>	----	2.500 mc (credito edilizio) *
<i>commerciale</i>	----	12.000 mc
Sup. coperta	----	2.500 mq
Sup. commerciale (media strutt. di vendita)	----	2.500 mq
di cui a vendita	----	1.500 mq

(\*) L'accordo pubblico-privato che ha generato la presente variante prevede anche il riconoscimento di un credito edilizio a destinazione residenziale di volumetria pari a 2.500 mc, da attuare su terreno idoneo.

Detto credito comporta l'aggiornamento del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) che sarà attuato mediante apposita e successiva variante urbanistica al Piano degli Interventi.

Seguono alla pagina successiva le carature urbanistiche delle nuove Zone Omogenee generate dalla presente variante urbanistica.

## VARIANTE NR. 8 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Relazione tecnica e scheda norma

### Caratura urbanistica e insediativa a progetto in variante al P.I.:

<b>Z.T.O. D2/2</b>	i.e. 1,18 mc/mq
Superficie Territoriale	mq. 10.160
Destinazione	Commerciale-direzionale-artigianato di servizio (art. 87 N.T.O. del P.I.)
Superficie edificabile	mq. 2.500
Volume edificabile	mc. 12.000
Nr. piani fuori terra	Max. 1
Altezza massima degli edifici	7,50 mt
Rapporto di copertura	---
Modalità di attuazione:	Permesso di Costruire Convenzionato (art. 5, c. 1, lett. c delle N.T.O. del P.I.)

### Prescrizioni:

- 1) soggetta a corresponsione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01
- 2) all'interno della zona valgono gli indici, superfici, i rapporti e la disciplina della presente scheda urbanistica

### Destinazioni d'uso a progetto all'interno della ZTO di variante:

	sup. coperta	volumetria
- destinazione residenziale	mq. -	mc. 2.500 (credito edilizio del proponente)
- destinazione commerciale	mq. 2.500	mc. 12.000
- Superficie di Vendita 1.500 mq max		

### Caratura urbanistica e insediativa in variante al P.I.:

<b>Z.T.O. D3/8</b>	i.e. 2,50 mc/mq
Destinazione	RICETTIVA ALBERGHIERA (artt. 18 e 88 N.T.O. del P.I.)
Sup. territoriale	3.757 mq
Altezza massima fuori terra	H max. 31 mt
Prescrizioni	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZONA VT/2 - Non è consentita la realizzazione di volumi a destinazione residenziale ai piani terra

<b>Z.T.O. D3/7</b>	i.e. 2,00 mc/mq
Destinazione	RICETTIVA ALBERGHIERA (artt. 18 e 88 N.T.O. del P.I.)
Sup. territoriale	40.319 mq (34.109 mq area hotel + 6.210 mq area su Corso Terme)
Altezza massima fuori terra	H max. 31 mt

<b>Z.T.O. D3/39</b>	i.e. 2,50 mc/mq
Destinazione	RICETTIVA ALBERGHIERA (artt. 18 e 88 N.T.O. del P.I.)
Sup. territoriale	1.110 mq
Altezza massima fuori terra	H max. 31 mt

## REPERTORIO NORMATIVO DELLE NUOVE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A SEGUITO DELLA VARIANTE

<b>REPERTORIO NORMATIVO – Zone D1 - D2</b>					
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Rapporto di copertura	Altezza massima edifici	Modalità di attuazione	Prescrizioni
			mt		
D2	2	---	7,50	PDC CONVENZIONATO	**
** soggetta a corresponsione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01					

<b>REPERTORIO NORMATIVO – Zone D3 - VT</b>					
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità fondiaria - territoriale	Altezza massima edifici (mt)	Modalità di attuazione	Prescrizioni
		(mc/mq)			
D3	39	2,50	31,00	DIRETTO	***