PI 2015 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4

Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)

Var. 4 al PI approvata con DCC n. _ del __/__/____

Elaborato 26

engineering

ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)

ADOZIONE VARIANTE N. 4
D.C.C. n. __ del __/__/____

APPROVAZIONE VARIANTE N. 4
D.C.C. n. __ del __/__/____

Il Sindaco
Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Geometra Enrica SOLDERA

Il Segretario
Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. amb. Lucia FOLTRAN

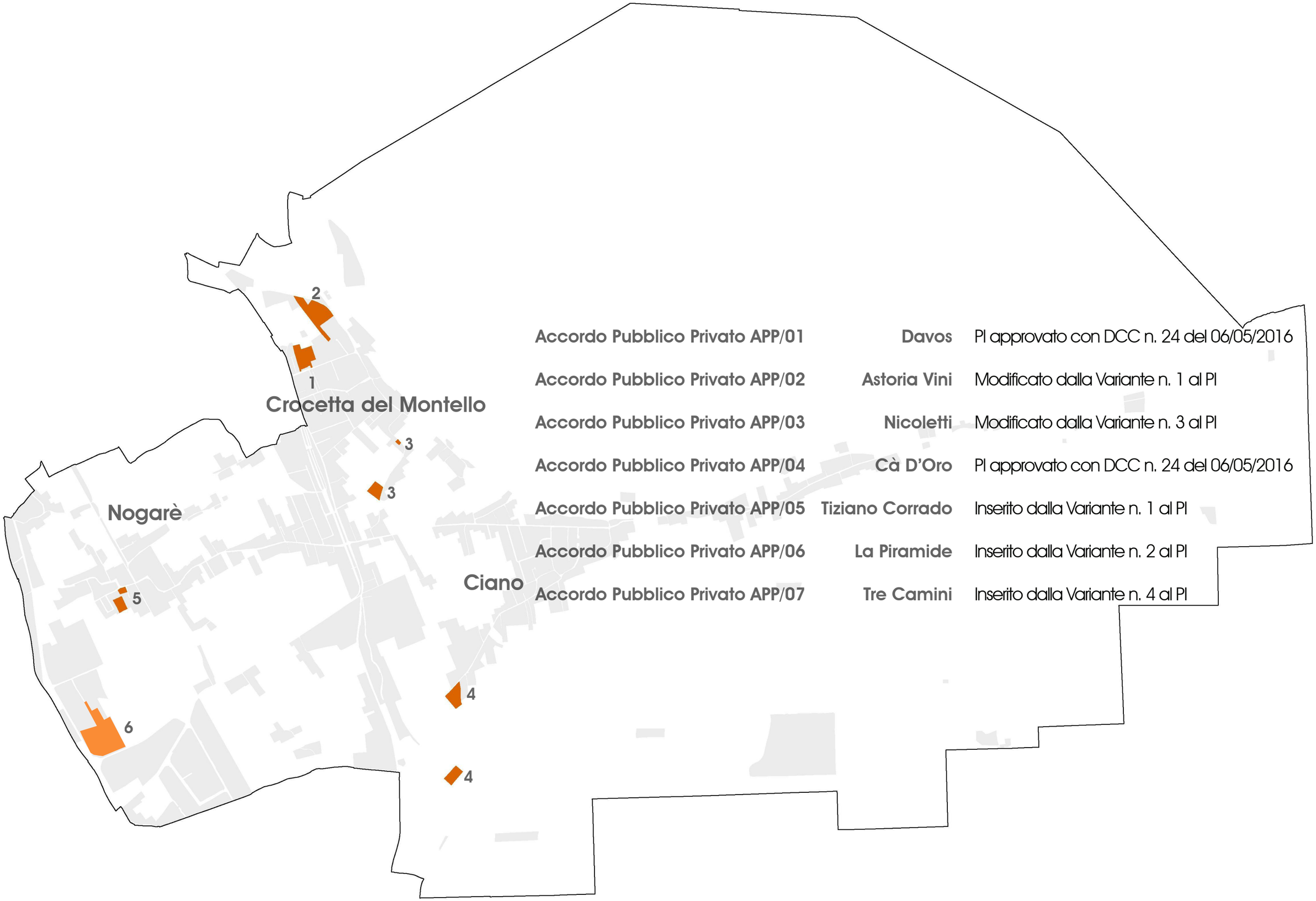
Contributi specialistici
Ingegnere Michele BROMBAL
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI
Urbanista Fabio VANIN

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

INQUADRAMENTO



Accordo Pubblico Privato APP/01	**Davos**	PI approvato con DCC n. 24 del 06/05/2016
Accordo Pubblico Privato APP/02	**Astoria Vini**	Modificato dalla Variante n. 1 al PI
Accordo Pubblico Privato APP/03	**Nicoletti**	Modificato dalla Variante n. 3 al PI
Accordo Pubblico Privato APP/04	**Cà D'Oro**	PI approvato con DCC n. 24 del 06/05/2016
Accordo Pubblico Privato APP/05	**Tiziano Corrado**	Inserito dalla Variante n. 1 al PI
Accordo Pubblico Privato APP/06	**La Piramide**	Inserito dalla Variante n. 2 al PI
Accordo Pubblico Privato APP/07	**Tre Camini**	Inserito dalla Variante n. 4 al PI

APP 01 “DAVOS” - PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- P — Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- R — Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- A — Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- P — Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
- S — Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
09 - Chiese
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale riunioni, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario poliambulatoriale
37 - Municipio
43 - Carabinieri
63 - Impianti idrici
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - Impianti sportivi agonistici
95 - Area parcheggio
99 - Cimiteri

- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

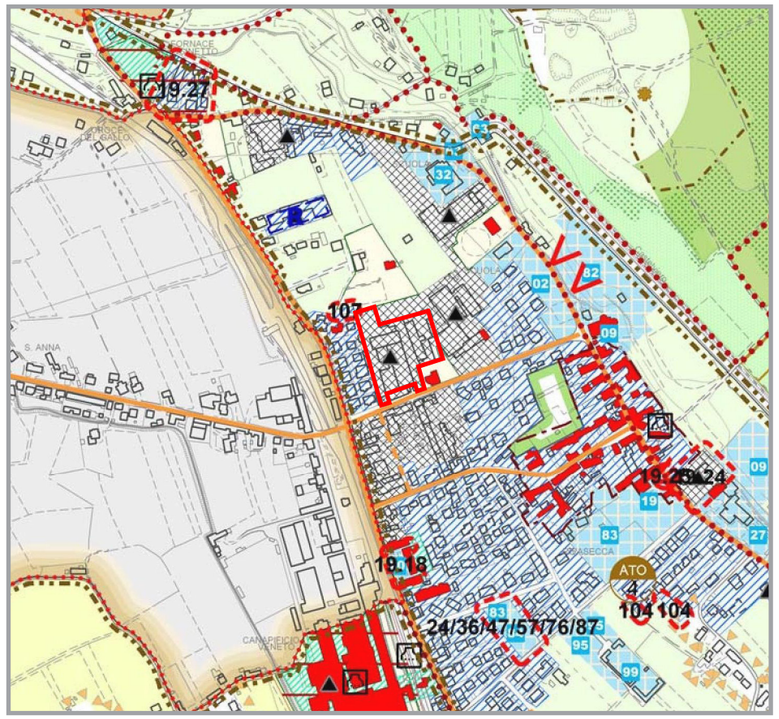
- Ambiti di importanza paesaggistica
- Centri storici
- Contesti figurativi
- Centri storici minori
- Coni visuali
- Ville Venete
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Archeologia industriale
- Aree nucleo
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Corridoio ecologico principale
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Stepping Stone
- Edifici con valore storico testimoniale
- Aree boscate
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
- Varchi infrastrutturali

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico che prevede la dismissione, la bonifica e la riconversione del sito produttivo localizzato in Viale Antonini, sede attuale della ditta Davos Spa, già parzialmente dismessa.

L’ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevelenza di un tessuto residenziale consolidato, soprattutto nella porzione occidentale e meridionale dell’area. A Nord il sito confina con la zona agricola e ad Est con l’azienda agricola “Astoria Vini”.

Descrizione

La proposta riguarda, a seguito della cessazione e dismissione del sito industriale esistente e della successiva demolizione dei fabbricati (conditio sine qua non), l’individuazione dello stesso all’interno della zona di riqualificazione urbanistica in base ad accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) e l’assegnazione di una potenzialità edificatoria residenziale e terziaria pari a 30.600 mc.

Tale accordo, in particolare, prevede una serie di obblighi per la parte privata, quali:

1) cessazione e dismissione dell’attività produttiva;

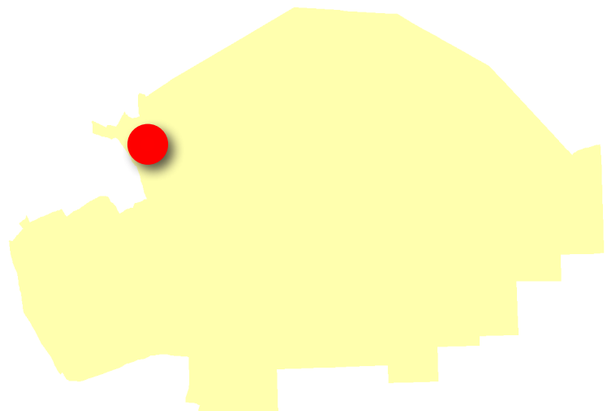
2) completo trasferimento di tutte le lavorazioni e dell’attività produttiva nel suo complesso;

3) demolizione di tutti gli edifici incongrui;

4) bonifica ambientale del sito

5) riqualificazione dell’area in termini di dotazione di servizi, strutture e infrastrutture pubbliche

6) insediamento di funzioni residenziali e terziarie

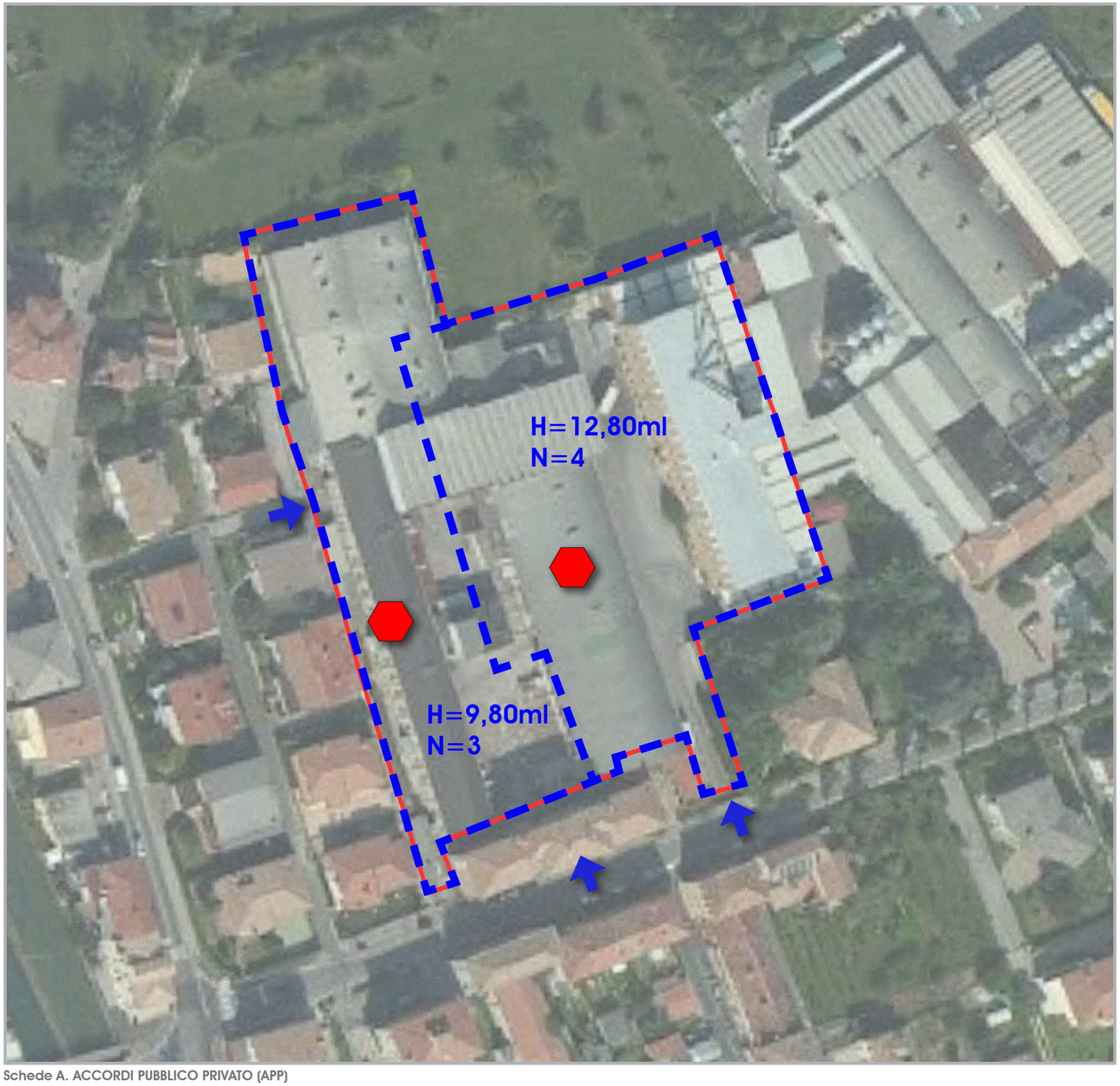


Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

4

APP 01 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona	C3
Località	Crocetta del Montello
Via	Antonini
Superficie territoriale (St)	12.511 mq
Volume teorico massimo (mc)	30.600 mc
Rapporto di copertura massimo (Rc)	30%
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Destinazioni d’uso	Residenziali e terziarie
Altezza massima dei fabbricati (H)	9,80 ml nella porzione ovest 12,80 ml nella porzione est
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3 nella porzione ovest n. 4 nella porzione est
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Realizzazione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio contermine 2) Verifica accessi esistenti in relazione agli utenti e al contesto urbanistico 3) Ambiti omogenei sotto il profilo planimetrico e delle altezze
Perequazione	1) Dismissione dell’attività produttiva esistente, demolizione dei fabbricati incongrui, bonifica, risanamento ambientale, riqualificazione e riconversione dell’area 2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

5

APP 02 “ASTORIA VINI” - PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- P — Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- R — Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- A — Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- P — Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
- S — Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- ▲ — Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
09 - Chiese
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale riunioni, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario poliambulatoriale
37 - Municipio
43 - Carabinieri
63 - Impianti idrici
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - Impianti sportivi agonistici
95 - Area parcheggio
99 - Cimiteri

- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

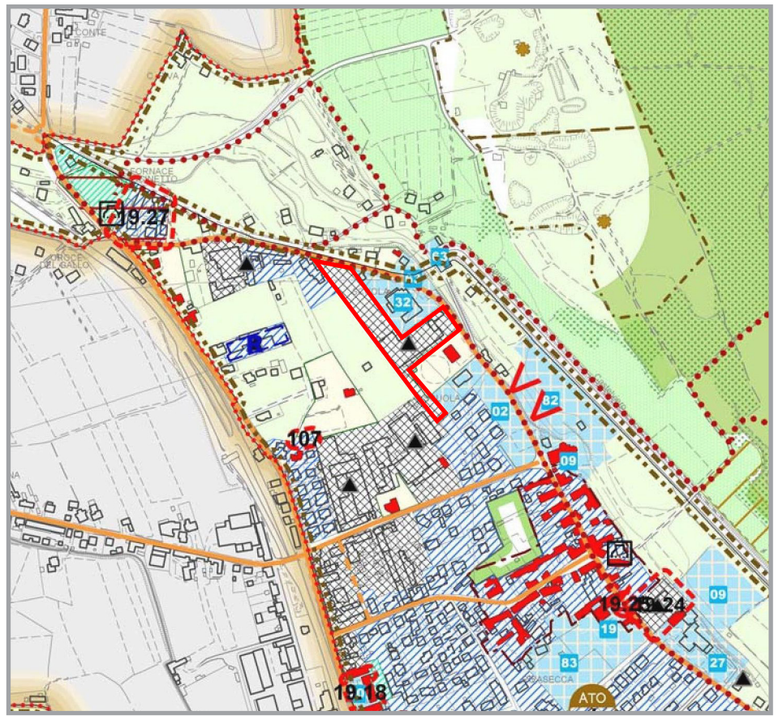
- Ambiti di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boscate
- Varchi infrastrutturali
- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell’area denominata “ex stabilimento Buratto”, per il riordino e la rifunzionalizzazione dei volumi abbandonati, con una complessiva razionalizzazione della mobilità esistente.

L’ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevelenza di un tessuto residenziale eterogeneo, caratterizzato dalla presenza del centro sanitario di proprietà ULSS (a nord-est), dell’asilo (a sud-est), dell’attuale sede dell’azienda “Astoria Vini” (a sud-ovest) e della zona agricola (a ovest).

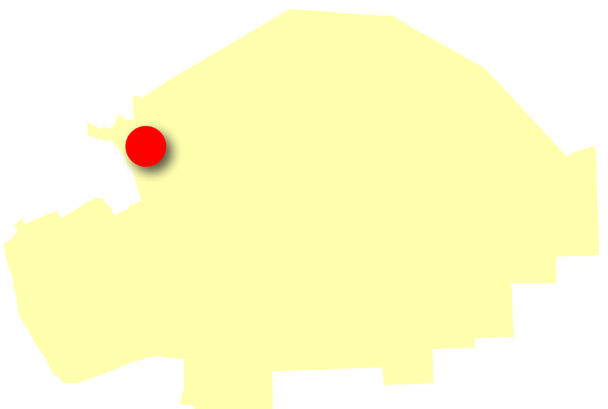
Descrizione

La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la completa riqualificazione e il riordino dei volumi dell’ex stabilimento Buratto.

L’intervento comporta la razionalizzazione dell’attività di Astoria Vini e il suo progressivo trasferimento verso Nord, riorganizzando e ricalibrando la viabilità di accesso/recesso all’area. L’obiettivo è il decongestionamento dei flussi di traffico pesante che attualmente gravitano su Viale Antonini, e il loro progressivo spostamento verso Nord, su Via Piave, garantendo nel contempo una separazione dei livelli di traffico “pesante” da quelli riguardanti la mobilità locale di penetrazione nel quartiere residenziale che si attesta su Viale Antonini.

La proposta prevede la rivitalizzazione di tutto il comparto Nord di Crocetta, riordinando e riqualificando gli edifici, per una superficie coperta di progetto pari a 5.200 mq.

L’intervento dovrà essere accompagnato da una serie di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di armonizzare e limitare l’impatto delle strutture rispetto al contesto urbanistico circostante.

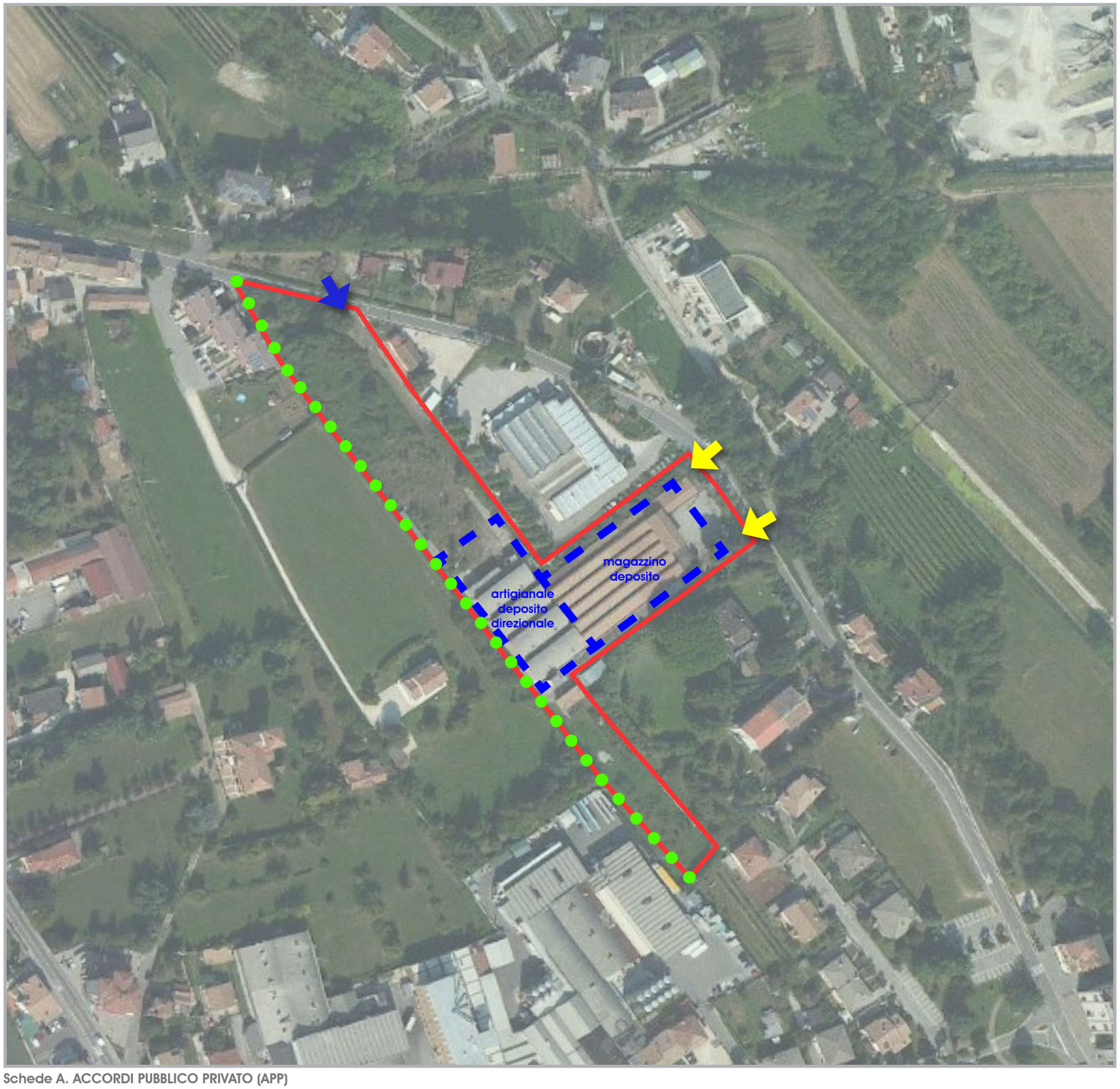


Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

6

APP 02 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	C3
Località	Crocetta del Montello
Via	Piave
Superficie territoriale (St)	13.728 mq
Superficie coperta realizzabile (Sc)	5.200 mq
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Destinazioni d'uso	Produttive e terziarie
Altezza massima dei fabbricati (H)	10,00 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Inviluppo massimo di nuova edificazione con prevalenti destinazioni d'uso 2) ACCESSO di progetto per il traffico pesante 3) ACCESSO di progetto per il traffico leggero 4) VERDE: piantumazione con essenze autoctone
Perequazione	1) Riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, riorganizzazione degli accessi e decongestionamento della porzione meridionale dell'area 2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)

Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

7

APP 02 “ASTORIA VINI” - VARIANTE N. 1 AL PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- P — Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- R — Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- A — Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- P — Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
- S — Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- ▲ — Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
09 - Chiese
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale riunioni, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario poliambulatoriale
37 - Municipio
43 - Carabinieri
63 - Impianti idrici
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - Impianti sportivi agonistici
95 - Area parcheggio
99 - Cimiteri

- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

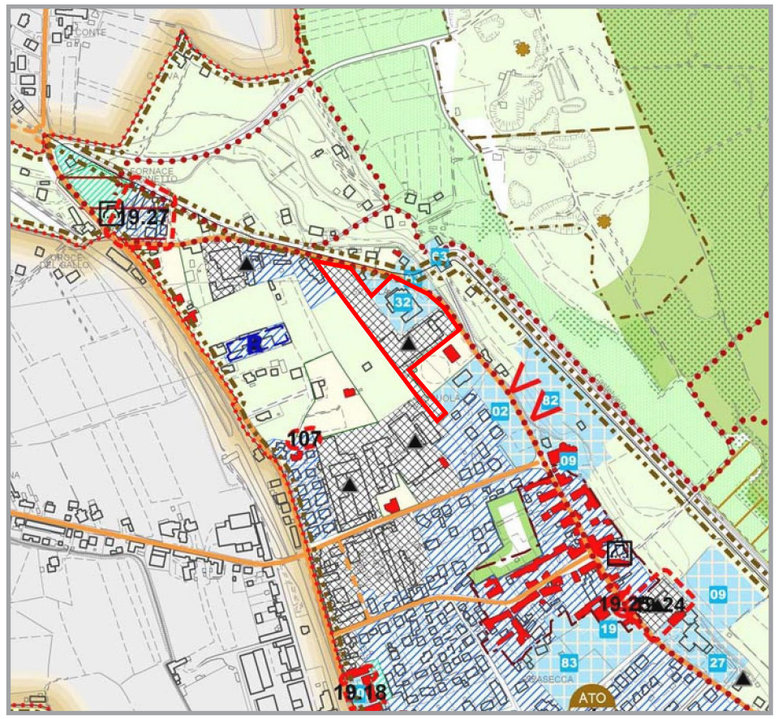
- Ambiti di importanza paesaggistica
- Centri storici
- Contesti figurativi
- Centri storici minori
- Coni visuali
- Ville Venete
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Archeologia industriale
- Aree nucleo
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Corridoio ecologico principale
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Stepping Stone
- Edifici con valore storico testimoniale
- Aree boscate
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
- Varchi infrastrutturali

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell’ambito riconoscibile nell’ex stabilimento Buratto e nelle ex scuole professionali (ex proprietà ULSS), per il riordino e la rifunzionalizzazione dei volumi abbandonati, con una complessiva razionalizzazione della mobilità esistente.

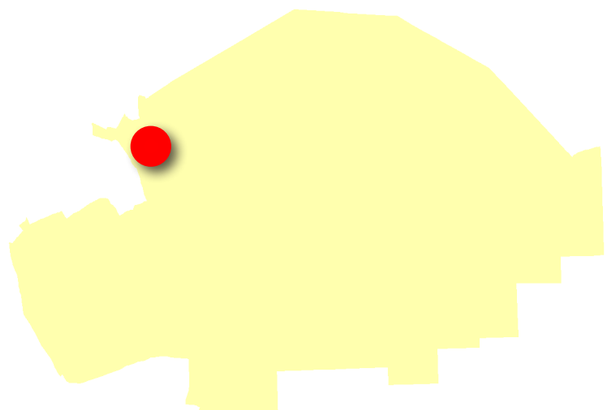
L’ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevelenza di un tessuto residenziale eterogeneo, caratterizzato dalla presenza della sede degli alpini (a nord), dell’asilo (a sud-est), dell’attuale sede dell’azienda “Astoria Vini” (a sud-ovest) e della zona agricola (a ovest).

Descrizione

La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la completa riqualificazione e il riordino dei volumi dell’ex stabilimento Buratto e delle ex scuole professionali. L’intervento comporta la razionalizzazione dell’attività di Astoria Vini e il suo progressivo trasferimento verso Nord, riorganizzando e ricalibrando la viabilità di accesso/recesso all’area. L’obiettivo è il decongestionamento dei flussi di traffico pesante che attualmente gravitano su Viale Antonini, e il loro progressivo spostamento verso Nord, su Via Piave, garantendo nel contempo una separazione dei livelli di traffico “pesante” da quelli riguardanti la mobilità locale di penetrazione nel quartiere residenziale che si attesta su Viale Antonini.

La proposta prevede la rivitalizzazione di tutto il comparto Nord di Crocetta, riordinando e riqualificando gli edifici, per una superficie coperta di progetto pari a 7.200 mq.

L’intervento dovrà essere accompagnato da una serie di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di armonizzare e limitare l’impatto delle strutture rispetto al contesto urbanistico circostante.

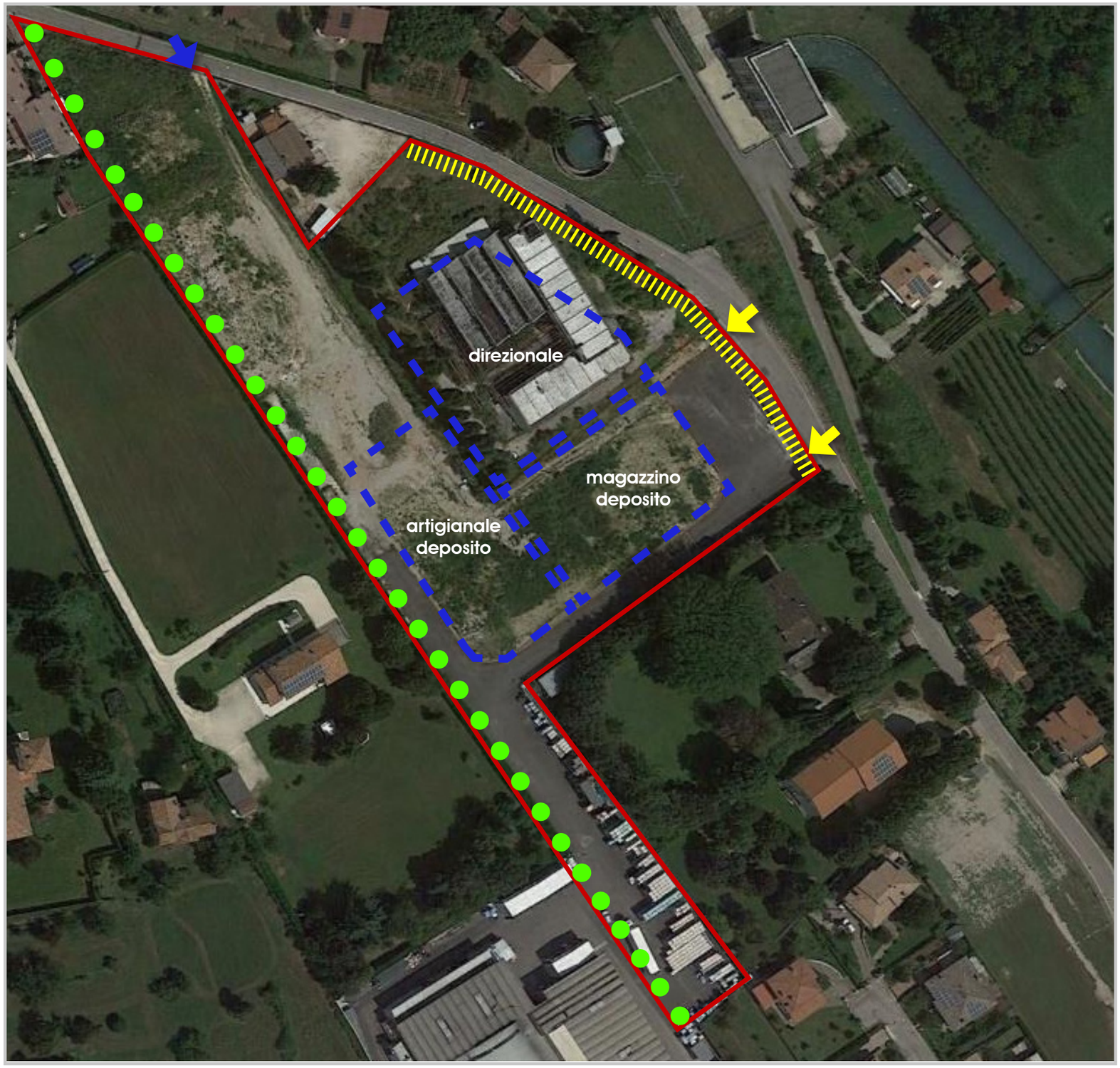


Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 23 del 18/06/2018

8

APP 02 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	C3
Località	Crocetta del Montello
Via	Piave
Superficie territoriale (St)	20.542 mq
Superficie coperta realizzabile (Sc)	7.200 mq
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Destinazioni d’uso	Produttive e terziarie
Altezza massima dei fabbricati (H)	11,00 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Inviluppo massimo di nuova edificazione con prevalenti destinazioni d’uso 2) ACCESSO di progetto per il traffico pesante 3) ACCESSO di progetto per il traffico leggero 4) VERDE: piantumazione con essenze autoctone 5) Cessione gratuita della porzione di terreno necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale (larghezza max ml 2,50)
Perequazione	1) Riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, riorganizzazione degli accessi e decongestionamento della porzione meridionale dell’area 2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 23 del 18/06/2018

APP 03 “NICOLETTI” - PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

	Aree di urbanizzazione consolidata	*commi n°1-3*
P	Ambiti a destinazione produttiva confermata	*comma n°4*
R	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	*comma n°5*
	Edificazione diffusa	*commi n°7-15*
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	*commi n°16-18*
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	*commi n°19-21*
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	*commi n°22,23*
	Limiti fisici all”espansione	*commi n°24-26*
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	*commi n°27-33*
A	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	*commi n°27-33*
P	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	*commi n°27-33*
n°	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	*commi n°34-38*
n°	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	*commi n°34-38*
S	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	*commi n°6,39-41*
	Attività produttive in zone impropria	*commi n°42-47*
	Limiti fisici alla nuova edificazione	**ART. 16**

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
09 - Chiese
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale riunioni, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario poliambulatoriale
37 - Municipio
43 - Carabinieri
63 - Impianti idrici
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - impianti sportivi agonistici
95 - Area parcheggio
99 - Cimiteri

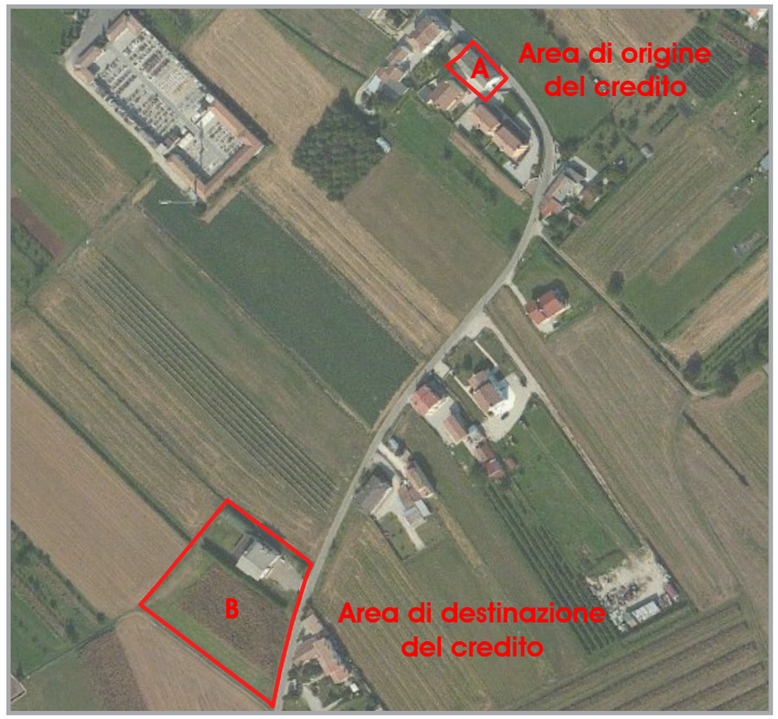
I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

	Ambiti di importanza paesaggistica		Centri storici
	Contesti figurativi		Centri storici minori
<	Coni visuali		Ville Venete
	Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)		Archeologia industriale
	Aree nucleo		Rete degli itinerari di interesse storico
	Corridoio ecologico principale		Pertinenze scoperte da tutelare
	Stepping Stone		Edifici con valore storico testimoniale
	Aree boscate		Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
	Varchi infrastrutturali		

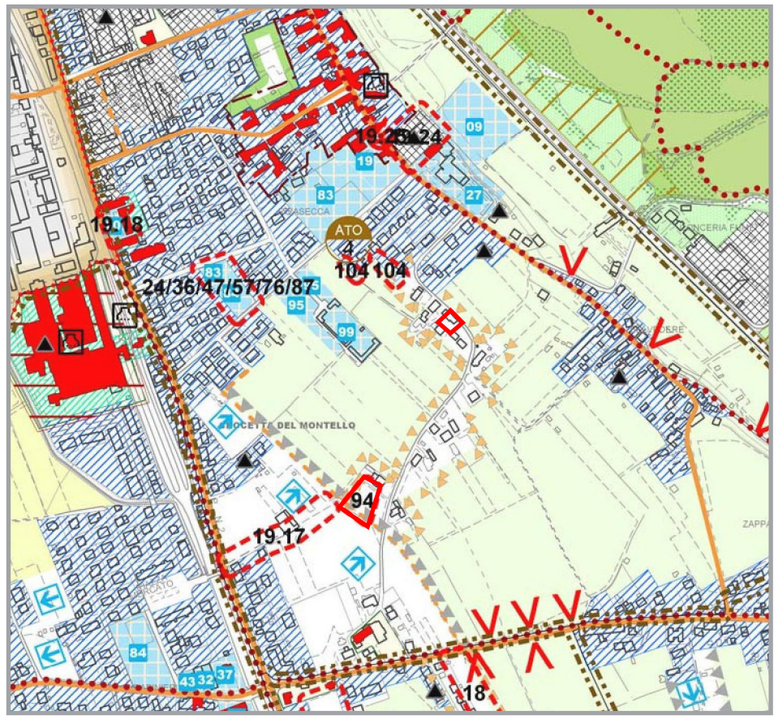
IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

	Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
	Viabilità principale esistente
	Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000



“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e al riordino dei volumi edilizi ubicati lungo Via Santa Apollonia, promuovendo la sensibilizzazione verso l’utilizzo di fonti energetiche alternative.

Gli ambiti di trasformazione sono ubicati nella porzione sud-orientale del centro urbano di Crocetta. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti, intervallati da un tessuto discontinuo di edificazione diffusa “a pettine” lungo la viabilità comunale.

Descrizione

La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la riqualificazione ambientale e paesaggistica del tessuto edificato lungo Via Santa Apollonia, riordinando i volumi esistenti e promuovendo un intervento eco-compatibile.

L’intervento prevede la demolizione dei fabbricati residenziali (ambito A e B) e artigianale (ambito B), con riconoscimento di un credito edilizio pari al volume esistente (3.368 mc) incrementato del 20%. Il nuovo volume potrà essere ricollocato nell’area di destinazione del credito (ambito B). Il trasferimento di cubatura è consentito nell’area di atterraggio del credito edilizio anche in due fasi distinte.

L’interesse pubblico dell’accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

1) riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, con recupero e ricomposizione del relativo volume, al fine di limitare il consumo di suolo

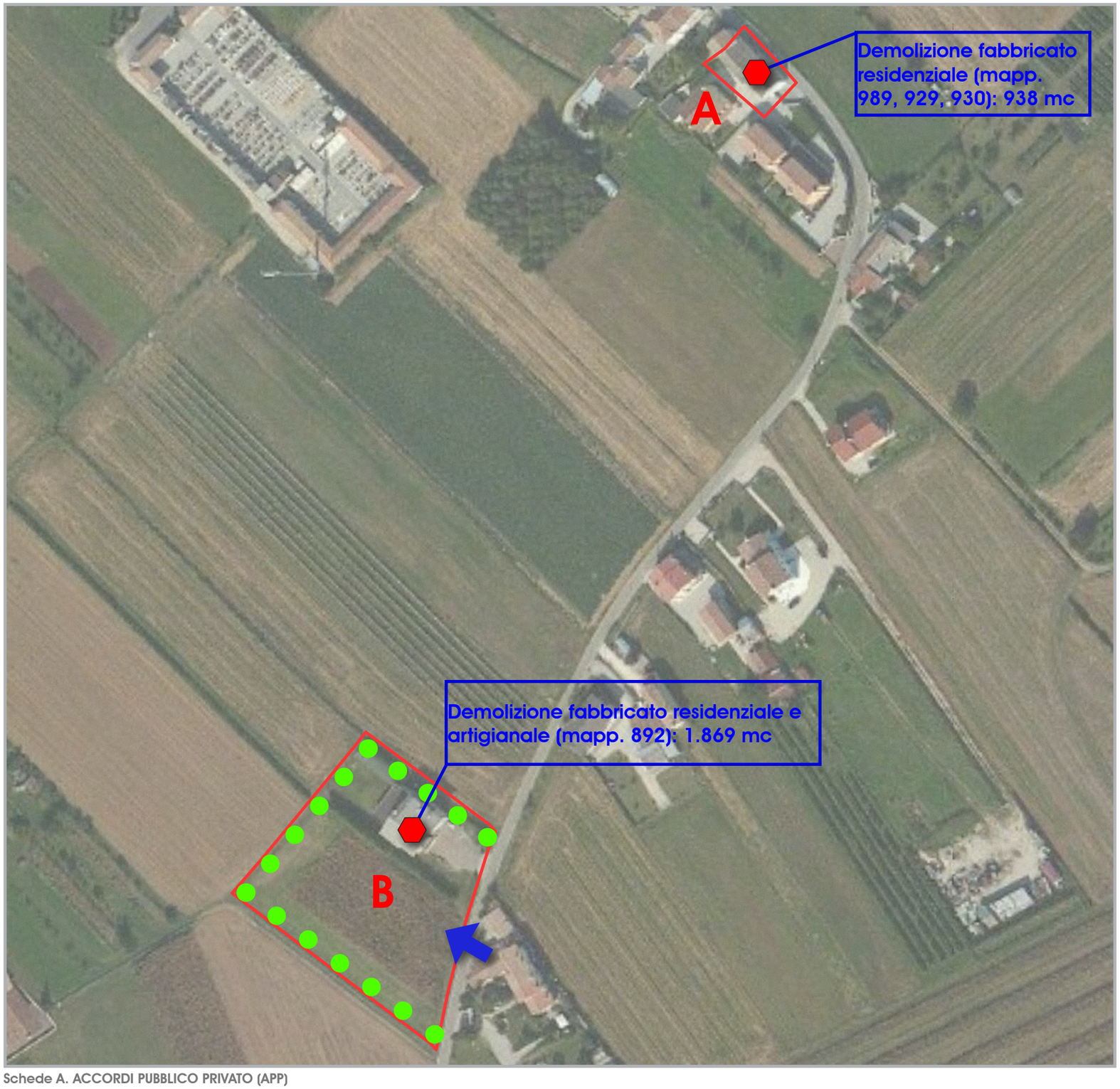
2) miglioramento dell’impatto visivo e paesaggistico lungo Via Santa Apollonia

3) miglioramento della qualità ambientale promuovendo interventi di bioedilizia e risparmio energetico

10

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato

APP 03 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	E4
Località	Crocetta del Montello
Via	Santa Apollonia
Superficie territoriale (St)	864 mq (ambito A) 5.280 mq (ambito B)
Superficie fondiaria minima (Sf)	800 mq
Volume credito edilizio (Vc)	3.368 mc (992 mq di Su)
Rapporto di copertura massimo (Rc)	25%
Modalità di Intervento	1) Accordo Pubblico Privato (APP) 2) Piano Urbanistico Attuativo (PUA), esteso all’intero ambito o per stralci funzionali
Tipologie edilizie	Singola, abbinata, trinata
Destinazioni d’uso	Residenziali e terziario diffuso
Altezza massima dei fabbricati (H)	8,50 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	2
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) ACCESSO di progetto (viabilità di accesso/recesso) all’area 2) VERDE: piantumazione con essenze autoctone
Perequazione	1) Demolizione dei fabbricati, riqualificazione dell’area, bioedilizia, utilizzo di fonti rinnovabili 2) Versamento di un contributo perequativo proporzionale all’intervento di trasformazione

Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato

APP 04 “CÀ D’ORO” - PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- P — Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- R — Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- A — Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- P — Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
  - *02 - Scuola materna*
  - *03 - Scuola elementare*
  - *04 - Scuola dell'obbligo*
  - *09 - Chiese*
  - *10 - Centri religiosi e dipendenze*
  - *12 - Agriturismo*
  - *13 - Albergo*
  - *18 - Sale riunioni, mostre etc...*
  - *19 - Associazioni culturali*
  - *25 - Area per manifestazioni*
  - *27 - Case per anziani*
  - *32 - Centro sanitario poliambulatoriale*
  - *37 - Municipio*
  - *43 - Carabinieri*
  - *63 - Impianti idrici*
  - *67 - Impianti di depurazione*
  - *69 - Impianti di trattamento rifiuti*
  - *82 - Area gioco bambini*
  - *83 - Giardino pubblico di quartiere*
  - *84 - Impianti sportivi non agonistici*
  - *85 - impianti sportivi agonistici*
  - *95 - Area parcheggio*
  - *99 - Cimiteri*
- S — Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*
- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

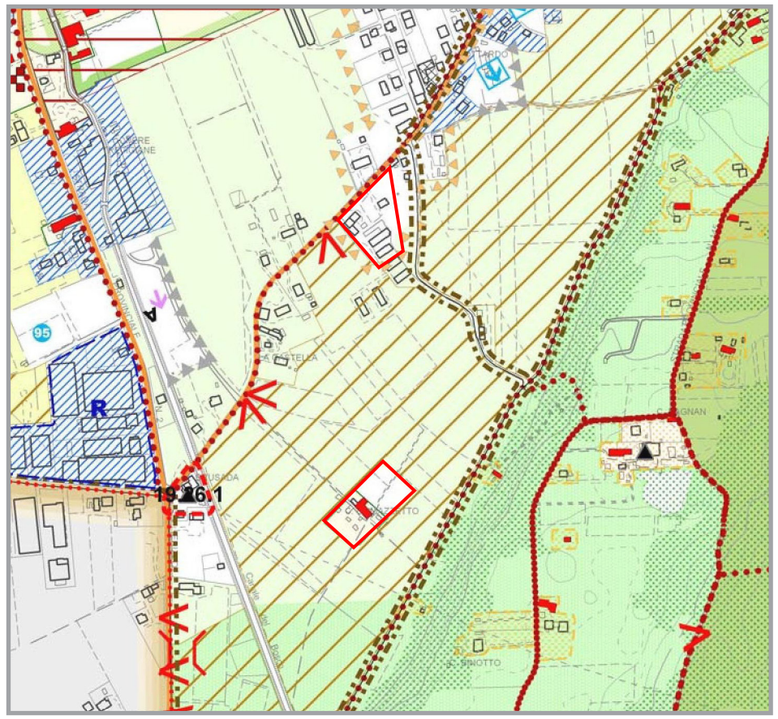
- Ambiti di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boscate
- Varchi infrastrutturali
- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e al riordino dei volumi edilizi ubicati lungo Via G. Fantin e in corrispondenza del compendio della Villa di proprietà sita in prossimità dello Stradone del Bosco, ai piedi del Montello.

Gli ambiti di trasformazione sono ubicati nella porzione meridionale del territorio comunale, a sud-ovest di Ciano. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti, caratterizzati da un preminente interesse ambientale in quanto ubicati in prossimità dell’ambito collinare del Montello.

Descrizione

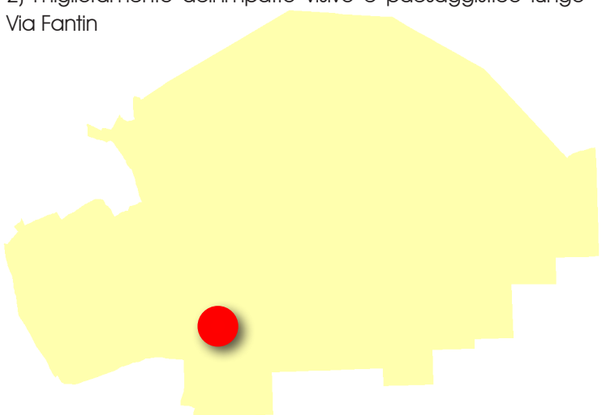
La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la riqualificazione ambientale e il riordino dei volumi esistenti, ormai privi di funzionalità agricola, per complessivi 5.900 mc.

L’intervento prevede il riordino di parte della volumetria esistente, fino a 4.700 mc, nell’area posta a Nord del compendio (cosiddetta area Bof) e accessibile da Via Fantin (ambito A), da attuarsi mediante interventi di demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d’uso. Inoltre, l’accordo prevede la concentrazione e il trasferimento dei volumi esistenti, fino a 1.200 mc, in prossimità della principale residenza di proprietà, prossima allo Stradone del Bosco (ambito B), al fine di realizzare servizi pertinenziali alla ridetta residenza.

L’interesse pubblico dell’accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

1) riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, con recupero e ricomposizione del relativo volume, al fine di limitare il consumo di suolo

2) miglioramento dell’impatto visivo e paesaggistico lungo Via Fantin

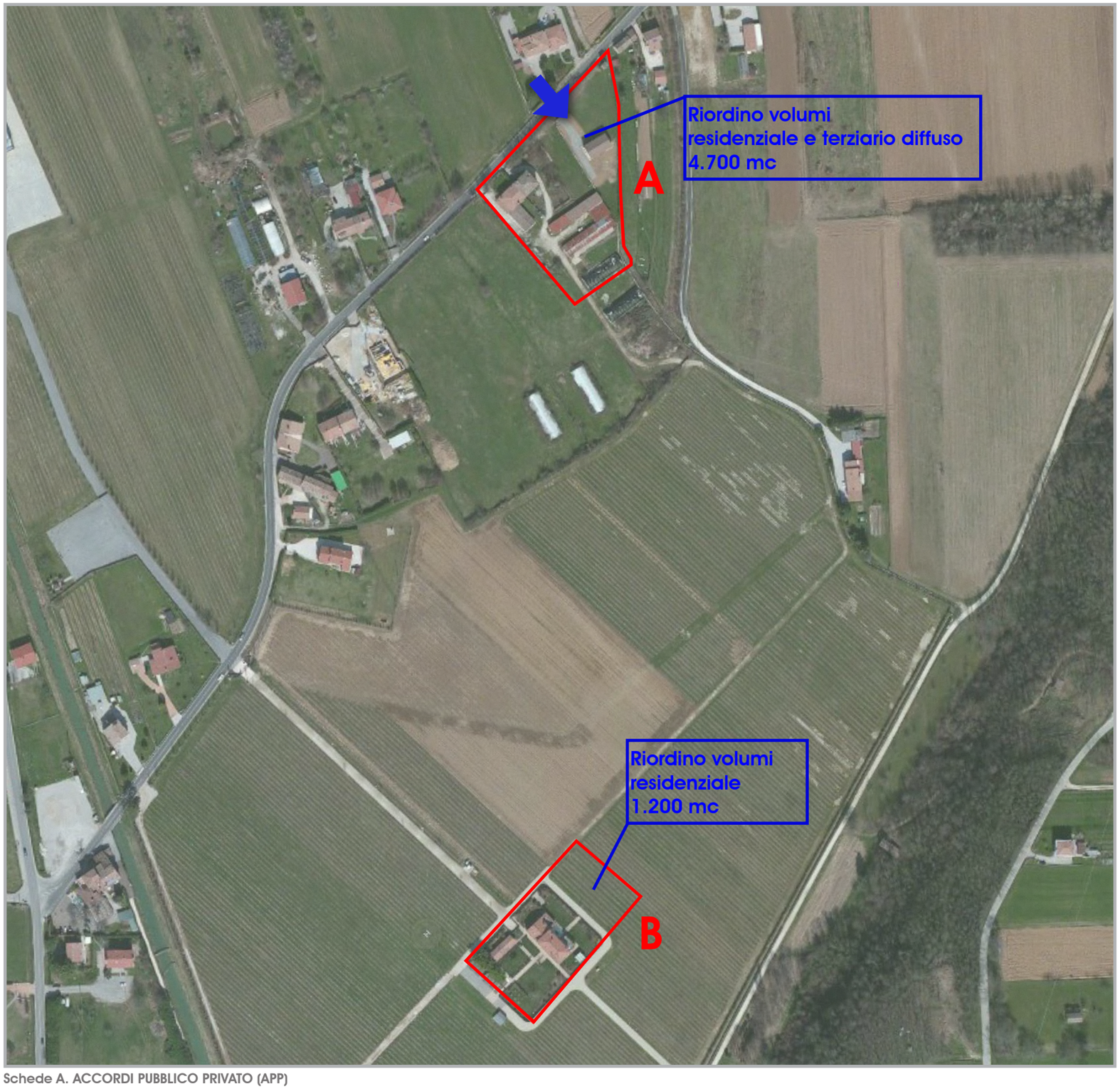


Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

12

APP 04 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	E4 (ambito A) Verde privato (ambito B)
Località	Crocetta del Montello
Via	Fantin
Superficie territoriale (St)	8.200 mq (ambito A) 5.700 mq (ambito B)
Superficie fondiaria minima (Sf)	800 mq
Volume teorico (V)	4.700 mc (ambito A) 1.200 mc (ambito B)
Rapporto di copertura massimo (Rc)	25%
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Tipologie edilizie	Singola, abbinata
Destinazioni d’uso	Residenziali e terziario diffuso
Altezza massima dei fabbricati (H)	8,50 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	2
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) ACCESSO di progetto (viabilità di accesso/recesso) all’area
Perequazione	1) Riordino dei volumi, riqualificazione dell’area, sostenibilità energetica ed ecologica 2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione dell’impianto di pattinaggio

Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

APP 05 “COSTRUZIONI TIZIANO CORRADO” - VARIANTE N. 1 AL PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

	Aree di urbanizzazione consolidata	*commi n°1-3*
P	Ambiti a destinazione produttiva confermata	*comma n°4*
R	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	*comma n°5*
	Edificazione diffusa	*commi n°7-15*
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	*commi n°16-18*
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	*commi n°19-21*
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	*commi n°22,23*
	Limiti fisici all”espansione	*commi n°24-26*
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	*commi n°27-33*
A	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	*commi n°27-33*
P	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	*commi n°27-33*
n°	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	*commi n°34-38*
n°	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	*commi n°34-38*
S	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	*commi n°6,39-41*
	Attività produttive in zone impropria	*commi n°42-47*
	Limiti fisici alla nuova edificazione	**ART. 16**

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
09 - Chiese
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale riunioni, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario poliambulatoriale
37 - Municipio
43 - Carabinieri
63 - Impianti idrici
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - impianti sportivi agonistici
95 - Area parcheggio
99 - Cimiteri

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

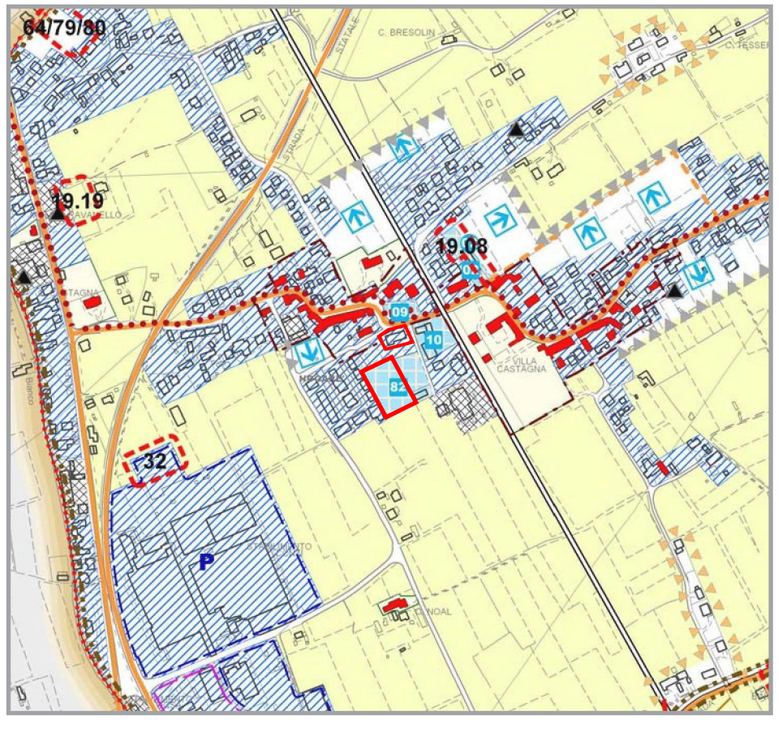
	Ambiti di importanza paesaggistica		Centri storici
	Contesti figurativi		Centri storici minori
<	Coni visuali		Ville Venete
	Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)		Archeologia industriale
	Aree nucleo		Rete degli itinerari di interesse storico
	Corridoio ecologico principale		Pertinenze scoperte da tutelare
	Stepping Stone		Edifici con valore storico testimoniale
	Aree boscate		Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
) (	Varchi infrastrutturali		

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

	Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
	Viabilità principale esistente
	Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

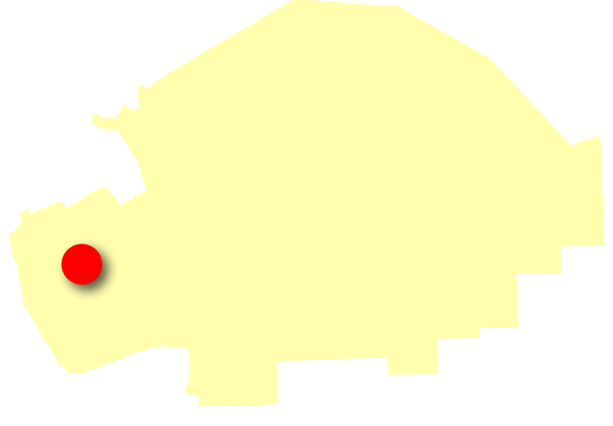
La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione di un’area centrale della frazione di Nogarè, posta di fronte alla chiesa parrocchiale e in prossimità del centro storico.

L’ambito indicato con lettera “A” nell’estratto ortofoto, di proprietà comunale, è ricompreso nel PI vigente in ZTO Sc/09 (area verde), mentre quello identificato con lettera “B” comprende l’ex scuola elementare di Nogarè.

Descrizione

Il Comune di Crocetta del Montello ha sottoscritto un contratto di appalto (rep. 2529 del 13/12/2012) con la società “Costruzioni Tiziano Corrado Srl” per la progettazione esecutiva, ristrutturazione e ampliamento del plesso unico scolastico di Crocetta del Montello. All’articolo 6 del suddetto contratto si prevede parte del corrispettivo in immobili e in particolare uno degli “oggetti” di scambio è la scuola elementare Nogarè (Fg. 3, mapp. 772, 773).

La proposta di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla messa a disposizione gratuita al Comune dell’ex scuola di Nogarè, superando pertanto quanto stabilito nel contratto di appalto, e alla trasformazione residenziale di un ambito territoriale destinato dal PI vigente a zona territoriale omogenea Sc/09 (area attrezzata a parco, per il gioco e lo sport). L’attuazione mediante IED convenzionato è finalizzata all’integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione, con la realizzazione di una superficie a verde e parcheggi posta a nord dell’area, a contatto con i parcheggi pubblici esistenti.



Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 23 del 18/06/2018

APP 05 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)

Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona	C1
Località	Nogarè
Via	M. Bressan
Modalità di Intervento	IED convenzionato
Superficie fondiaria (Sf)	4.229 mq
Indice fondiario (If)	0,36 mq/mq
Superficie utile massima (Su)	1.522 mq
Volume teorico massimo (V)	5.557 mc
Abitanti teorici	37
Standard primari a verde	593 mq
Standard primari a parcheggio	185 mq
Altezza massima fabbricati (H)	6,50 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 2
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza da verde pubblico (Dv)	3,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml riducibili a 3,00 ml tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Distanza da strada interna di distribuzione (Dsd)	minimo di 3,00 ml (lotti 1 e 2)
Prescrizioni particolari	1) Perimetro lotto edificabile 2) VERDE primario 3) PARCHEGGIO primario 4) VIABILITÀ di accesso
Perequazione	1) Messa a disposizione gratuita al Comune dell’ex scuola di Nogarè e svincolo dal contratto di appalto rep. 2529 del 13/12/2012, riconoscendo pertanto in via definitiva al Comune l’avvenuto saldo di tutti i crediti vantati a seguito del collaudo dei lavori della nuova scuola

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato
Approvazione con D.C.C. n. 23 del 18/06/2018

15

APP 06 “LA PIRAMIDE” - VARIANTE N. 2 AL PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
  - *02 - Scuola materna*
  - *03 - Scuola elementare*
  - *04 - Scuola dell'obbligo*
  - *09 - Chiese*
  - *10 - Centri religiosi e dipendenze*
  - *12 - Agriturismo*
  - *13 - Albergo*
  - *18 - Sale riunioni, mostre etc...*
  - *19 - Associazioni culturali*
  - *25 - Area per manifestazioni*
  - *27 - Case per anziani*
  - *32 - Centro sanitario poliambulatoriale*
  - *37 - Municipio*
  - *43 - Carabinieri*
  - *63 - Impianti idrici*
  - *67 - Impianti di depurazione*
  - *69 - Impianti di trattamento rifiuti*
  - *82 - Area gioco bambini*
  - *83 - Giardino pubblico di quartiere*
  - *84 - Impianti sportivi non agonistici*
  - *85 - Impianti sportivi agonistici*
  - *95 - Area parcheggio*
  - *99 - Cimiteri*
- Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*
- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

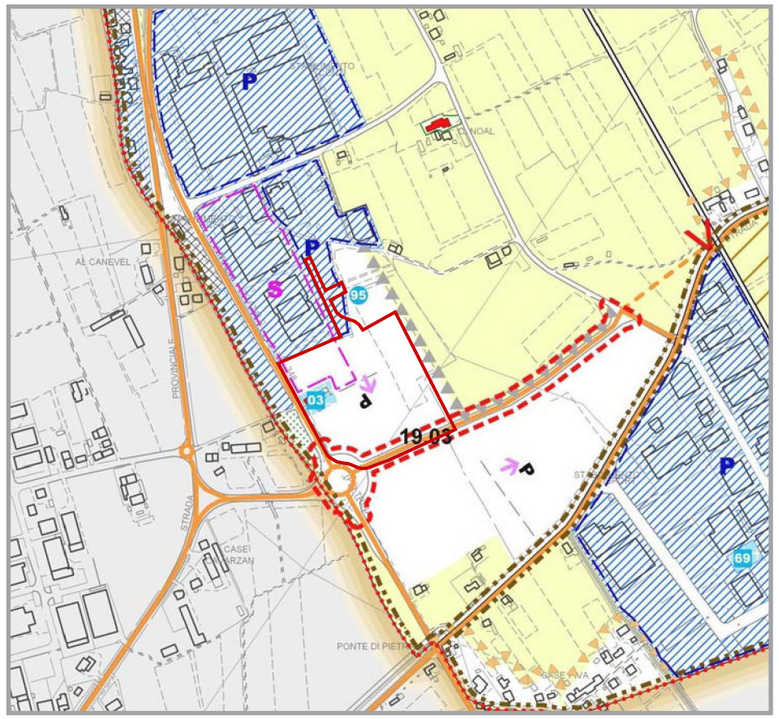
- Ambiti di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boscate
- Varchi infrastrutturali
- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale posto sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre. L’area di trasformazione è accessibile dalla rotatoria sulla SR n. 348 Feltrina attraverso Via dei Minatori.

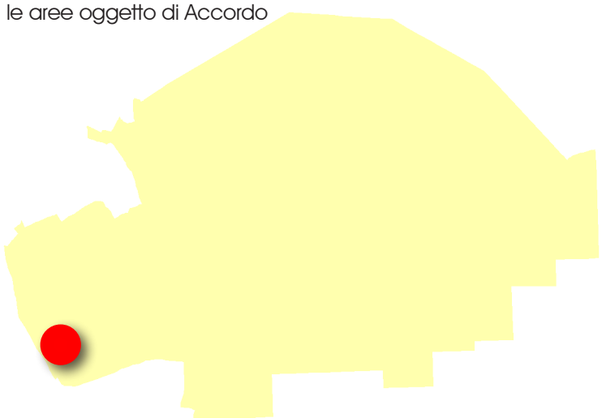
Descrizione

L’ambito è ricompreso in zona territoriale omogenea D3 “artigianale e industriale di espansione“, Sd “per parcheggi” nella parte nord, Sb “per attrezzature di interesse comune” e Sc “attrezzature a parco, gioco e sport” limitatamente all’area di pertinenza del fabbricato storico identificato con grado di protezione 3 “ristrutturazione edilizia e ampliamento” dal vigente PI. È ricompreso tra le linee preferenziali di sviluppo produttivo e commerciale secondo il PAT vigente. L’intervento di trasformazione urbanistica prevede l’insediamento di strutture commerciali “medio-piccole”, ossia con superficie di vendita massima di 1.500 mq, oltre ad attività terziarie a servizio dell’intero ambito. L’interesse pubblico dell’accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

1) qualificazione del fronte commerciale lungo la Feltrina

2) realizzazione della viabilità di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori al fine di completare l’anello viario che garantisce la riorganizzazione viabilitstica del comparto

3) versamento all’Amministrazione Comunale di un contributo perequativo derivante dalla valorizzazione urbanistica delle aree oggetto di Accordo

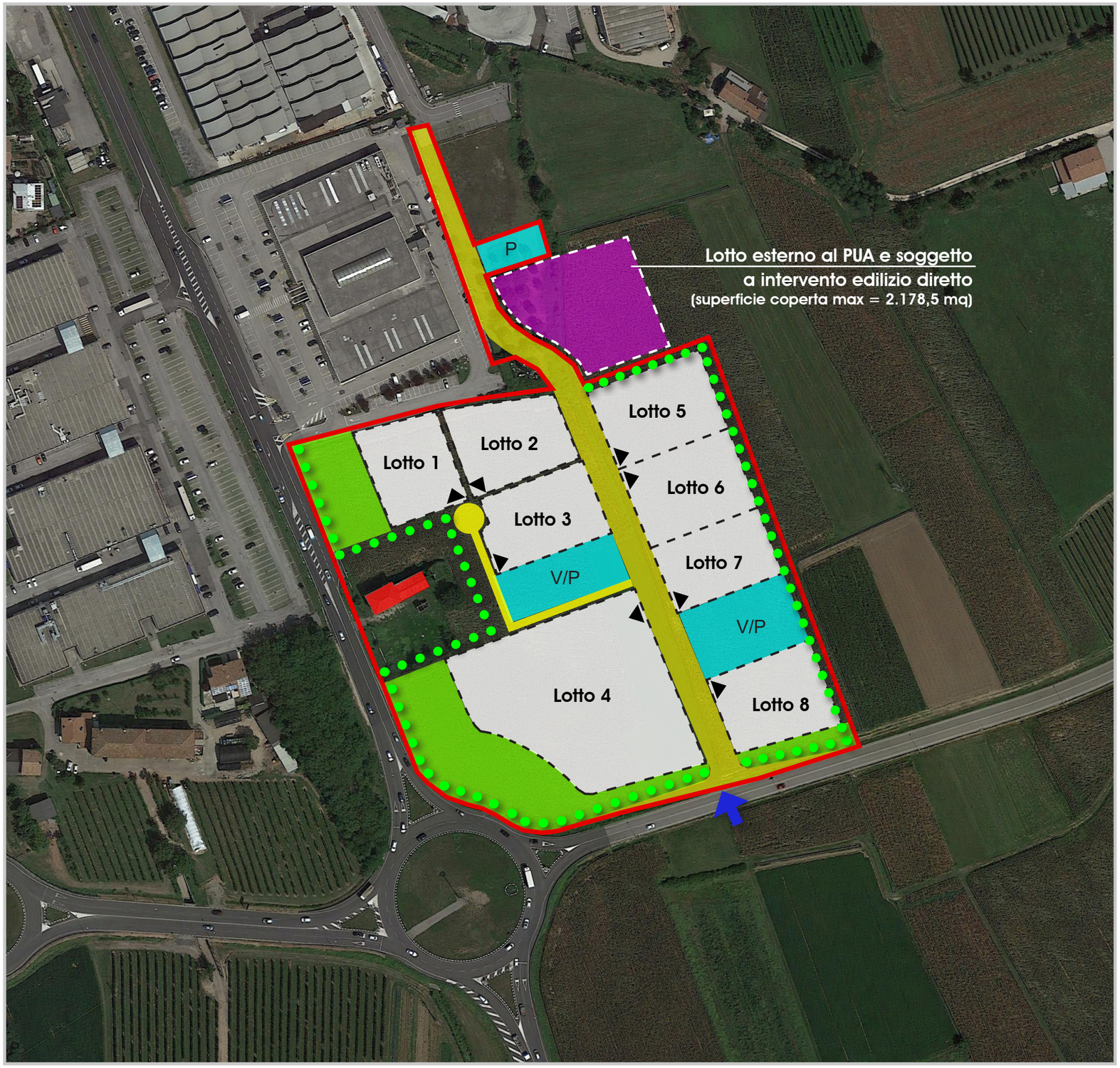


Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato

16

APP 06 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona	D3/2 - Sb/7 - Sc/60
Località	Nogarè
Via	dei Minatori
Superficie territoriale (St)	43.000 mq
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	non superiore al 50%
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Destinazioni d’uso	medie strutture di vendita fino a 1.500 mq, destinazioni terziarie e di servizio
Standard a verde e parcheggio	100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio
Altezza massima dei fabbricati (H)	10,50 ml
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 10,00 ml da Via dei Minatori minimo di 30,00 ml dalla SR n. 348 Feltrina
Prescrizioni particolari	Viabilità territoriale di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori (sedime indicativo)
	Edificio con grado di protezione “3”
	Fascia di rispetto stradale
	Fascia verde di mitigazione paesaggistica
Altri elementi indicativi	Accesso/recesso al lotto
	Lotto n — Lotto edificabile
	Standard primari a verde e park
	Viabilitàdi distribuzione interna

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato

17

APP 07 “TRE CAMINI”

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE — **ART. 14**

- Aree di urbanizzazione consolidata — *commi n°1-3*
- P — Ambiti a destinazione produttiva confermata — *comma n°4*
- R — Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili — *comma n°5*
- Edificazione diffusa — *commi n°7-15*
- Aree per il miglioramento della qualità urbana — *commi n°16-18*
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale — *commi n°19-21*
- Ambiti di riqualificazione e riconversione — *commi n°22,23*
- Limiti fisici all”espansione — *commi n°24-26*
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale — *commi n°27-33*
- A — Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo — *commi n°27-33*
- P — Linee preferenziali di sviluppo produttivo — *commi n°27-33*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente — *commi n°34-38*
- n° — Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto — *commi n°34-38*
  - *02 - Scuola materna*
  - *03 - Scuola elementare*
  - *04 - Scuola dell'obbligo*
  - *09 - Chiese*
  - *10 - Centri religiosi e dipendenze*
  - *12 - Agriturismo*
  - *13 - Albergo*
  - *18 - Sale riunioni, mostre etc...*
  - *19 - Associazioni culturali*
  - *25 - Area per manifestazioni*
  - *27 - Case per anziani*
  - *32 - Centro sanitario poliambulatoriale*
  - *37 - Municipio*
  - *43 - Carabinieri*
  - *63 - Impianti idrici*
  - *67 - Impianti di depurazione*
  - *69 - Impianti di trattamento rifiuti*
  - *82 - Area gioco bambini*
  - *83 - Giardino pubblico di quartiere*
  - *84 - Impianti sportivi non agonistici*
  - *85 - impianti sportivi agonistici*
  - *95 - Area parcheggio*
  - *99 - Cimiteri*
- S — Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita — *commi n°6,39-41*
- Attività produttive in zone impropria — *commi n°42-47*
- Limiti fisici alla nuova edificazione — **ART. 16**

I VALORI E LE TUTELE — **ART. 8-11**

- Ambiti di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boscate
- Varchi infrastrutturali
- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

IL SISTEMA RELAZIONALE — **ART. 15**

- Viabilità di progetto rilevanza locale — *comma n°1*
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

Ortofoto scala 1:2 000

“Carta della trasformabilità”del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)

Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell’ambito denominato “Ex Fornaci Faccinetto”, situato in posizione strategica a ridosso dell’incrocio tra via Erizzo e via Piave ed accessibile direttamente dalla viabilità principale.

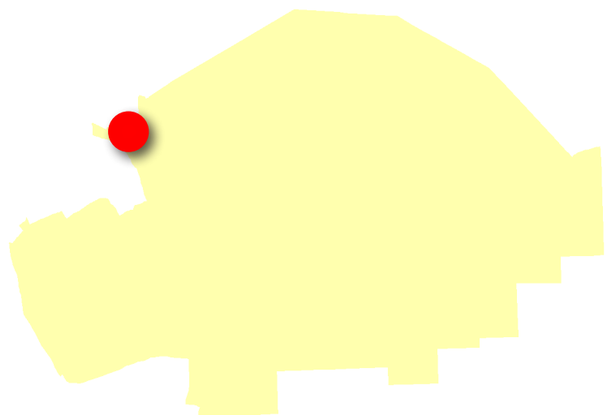
L’ambito, posto nella porzione nord del centro urbano di Crocetta del Montello, è caratterizzato dalla presenza dei tre camini superstiti già indicati dagli strumenti urbanistici territoriali e generali come elementi di notevole interesse storico documentale.

Descrizione

L’ambito è compreso in un’area per il miglioramento della qualità urbana individuata nella Carta delle Trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed è classificato come contesto figurativo e come pertinenza da tutelare di un elemento dell’archeologia industriale, individuati nella Carta delle Trasformabilità e nella Carta delle Invarianti del PAT.

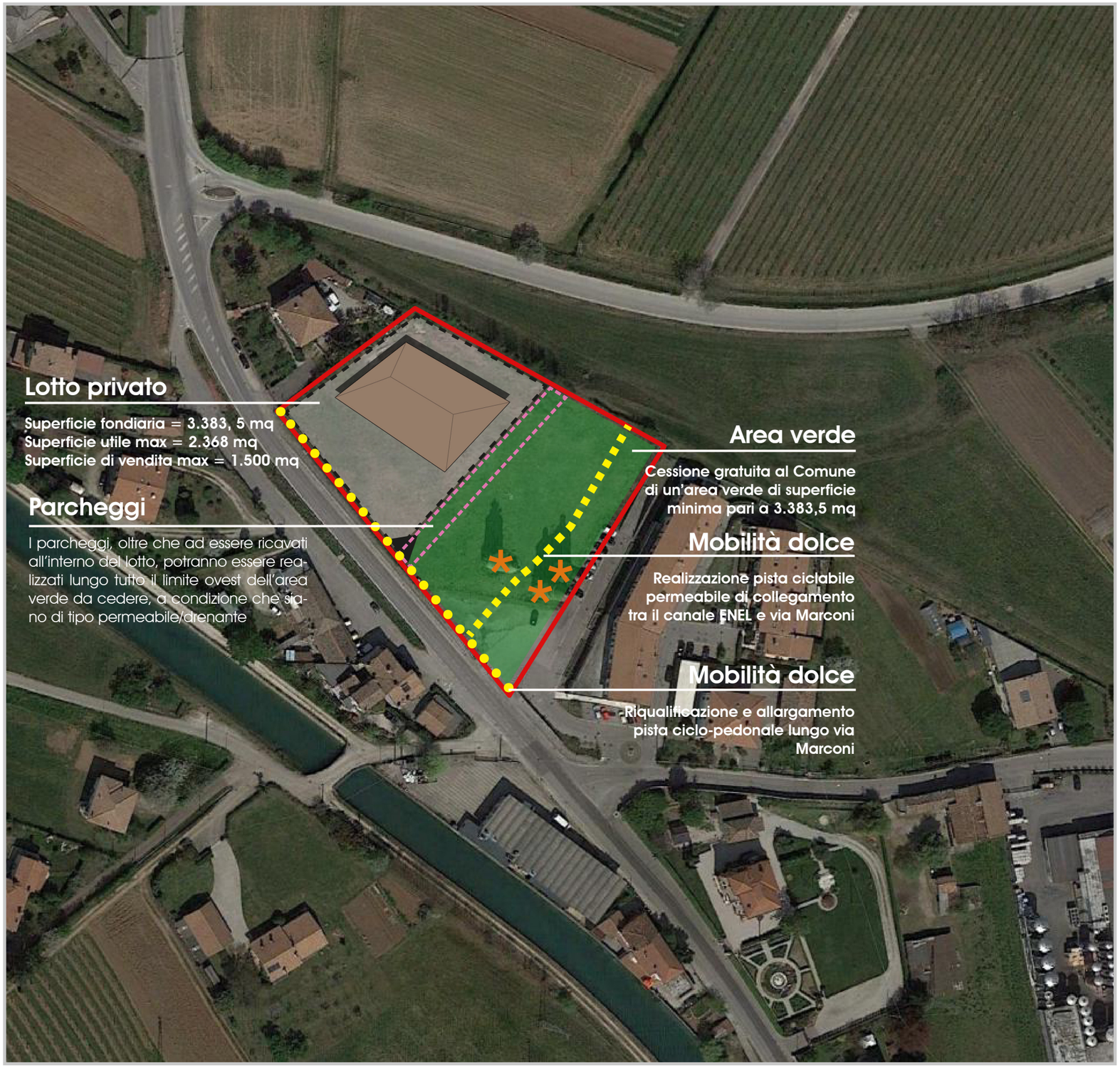
Secondo le previsioni del Piano degli Interventi (PI), l’area è ricompresa in zona territoriale omogenea D4 “commerciale, residenziale e terziaria” con obbligo di trasferimento della capacità edificatoria in altra area.

La proposta di variazione urbanistica prevede il mantenimento nel sito di una parte della potenzialità edificatoria propria dell’area indicata dal PI vigente che consenta comunque la valorizzazione dei manufatti di interesse storico-documentale riconoscibili nelle ex fornaci (Tre Camini).



Urb. Raffaele Geremetta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Ivan Signorile

APP 07 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Schede A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona	D4/1
Località	Crocetta
Via	Marconi
Superficie territoriale (St)	6.767 mq
Indice territoriale (It)	0,35 mq/mq
Superficie utile massima (Su)	2.368 mq
Indice di copertura fondiario (Ic)	non superiore al 50 % della superficie fondiaria del lotto privato
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato
Destinazioni d'uso	commerciali (con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq), direzionali, turistiche e a servizi. È inoltre consentito il recupero delle ex fornaci ad usi ricettivi, terziari e a servizi (es. birreria, punto accoglienza turistico, etc.)
Standard a verde e parcheggio	100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 40% da destinare a parcheggio
Altezza massima dei fabbricati (H)	8,50 ml
Distanza dai confini (Dc)	minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml da Via Marconi
Elementi prescrittivi	
	Area di intervento (Superficie territoriale)
	Area verde da cedere al Comune (compresi standard a verde e a parcheggio primari) - min 3.383,5 mq: a) eventuali parcheggi primari, oltre che ad essere ricavati all’interno del lotto, potranno essere realizzati lungo tutto il limite ovest dell’area verde da cedere, a condizione che siano di tipo permeabile/drenante b) in sede attuativa possono essere apportate limitate modifiche al perimetro dell’area verde, nel rispetto della superficie minima da cedere
	Realizzazione pista ciclabile permeabile di collegamento tra il canale ENEL e via Marconi (il tracciato è indicativo e può essere precisato in sede attuativa)
	Riqualificazione e allargamento pista ciclo-pedonale lungo via Marconi (il tracciato è indicativo e può essere precisato in sede attuativa)
Elementi indicativi	
*	Bene di interesse storico documentale da tutelare/valorizzare (Ex Fornaci)
	Lotto privato (Superficie fondiaria)
	Sedime indicativo superficie edificabile
▶	Accesso/recesso al lotto indicativo

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Ivan Signorile

19