

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2023, il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED], presso la Casa Comunale, in Crocetta del Montello, Via Sant'Andrea n. 1,

tra

- Il dott. Urb. Massimo Zorzetto, nato a Camposampiero il 12/02/1967, Responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Crocetta del Montello, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Crocetta del Montello, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 8 del 07/02/2022; di seguito denominato "Comune";
- il signor Colla Eugenio Egidio, nato il 23/03/1944 a Maser (TV), residente a Maser in via Cornuda n. 92 Presidente del Consiglio di amministrazione dell'Immobiliare Tre Camini s.r.l. con sede in Piazza Jean Monnet n. 30 a Montebelluna (TV) C.F. 00175730266, unica proprietaria degli immobili individuati al successivo Art. 3, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 31/01/2014 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014, e successiva Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 9 del 01/04/2020 e successiva Variante 2 al PAT per modifica normativa, approvata con DCC n. 35 del 31/07/2023;
- il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato con DCC n. 24 del 06/05/2016, e successive varianti.
- il Comune di Crocetta del Montello può, ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004, concludere Accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico; tali accordi andranno a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione generale;
- la Parte Privata ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004 registrata al protocollo generale del Comune il 20/04/2020 al n. 3812 riguardante gli immobili censiti al Catasto Terreni Comune di Crocetta del Montello, Foglio 11, mappale n. 102, già oggetto dell'ambito "A" di un precedente Programma Integrato di Riqualificazione Urbana ed Ambientale (PIRUEA), approvato nel 2007;
- è interesse della Parte Privata realizzare un intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione e interventi di perequazione, nel rispetto della normativa di livello provinciale stabilita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

- la normativa attuale degli strumenti urbanistici generali del Comune (adeguati al PTCP) prevede il trasferimento mediante credito edilizio di tutta la capacità edificatoria prevista dal vecchio PIRUEA, senza alcun intervento di recupero sugli elementi stessi e di riqualificazione dell'intero ambito;
- la Parte Privata non ha interesse ad intervenire con la normativa attualmente in vigore, non essendo richiesto dall'attuale mercato un trasferimento di capacità edificatoria in ambiti già vocati alla trasformazione e non essendo opportuno, alla luce delle nuove disposizioni regionali sul consumo di suolo (LR 14/2017 e LR 14/2019), individuare nuove aree sulle quali scaricare il credito edilizio;
- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio anche attraverso Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004, in particolare in questo caso, dato che si prevede un intervento di salvaguardia del patrimonio storico-documentale della prima industrializzazione e la riqualificazione dell'intero sito, nonché il completamento degli standard e dei percorsi pubblici dell'area; ed inoltre una riduzione della capacità edificatoria rispetto a quella precedentemente assentita comporta un miglioramento del contesto figurativo degli elementi di archeologia industriale, che, in origine, non erano degli elementi isolati ma erano inglobati in un vasto complesso edilizio produttivo;
- con deliberazione di consiglio comunale n. __ del __/__/__ è stato dato atto della sussistenza dell'interesse pubblico alla attuazione dei contenuti della proposta di Accordo Pubblico Privato redatto ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla rigenerazione dell'area degradata, mediante la riqualificazione degli spazi aperti e del verde di pertinenza dei siti di interesse storico-documentale, il potenziamento della rete ciclo-pedonale ed il recupero del sito di "archeologia industriale" delle Ex Fornaci Faccinetto di via Guglielmo Marconi, in particolare dei tre camini superstiti già indicati negli strumenti urbanistici territoriali e generali come elementi da tutelare, e che rappresentano la porta d'ingresso da nord del centro urbano di Crocetta del Montello, ma anche dell'intero ambito collinare del Montello;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare l'opportunità di un Accordo Pubblico-Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004, per potenziare le reti della mobilità dolce, per favorire il recupero degli elementi caratteristici del sito e la valorizzazione dell'intera zona circostante;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione generata dall'intervento di trasformazione, utilizzando il contributo perequativo della Parte Privata, per il miglioramento del contesto figurativo degli elementi di archeologia industriale e per il potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento dell'area con il centro urbano di Crocetta del Montello;
- il calcolo della perequazione generata dall'intervento di trasformazione è legato anche ad elementi non valutabili in termini economici, quali la riqualificazione urbanistica dell'area di accesso al capoluogo comunale e la tutela/valorizzazione di un patrimonio storico culturale che rappresenta una delle rare

testimonianze della civiltà industriale a cavallo tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, migliorandone al contempo il contesto figurativo.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con i principi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso ed è coerente anche con gli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio, anche se costituisce una parziale variante normativa, e con le disposizioni generali e di tutela del PI pur costituendone variante in quanto:
 - a) l'ambito è compreso in un'area per il miglioramento della qualità urbana individuata nella Carta delle Trasformabilità;
 - b) l'ambito 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;
 - c) l'intervento proposto prevede il consolidamento e la riqualificazione degli elementi dell'archeologia industriale esistenti e la tutela delle pertinenze e del contesto ad essi relativi;
 - d) non era però previsto il mantenimento nell'ambito di parte della capacità edificatoria propria;
- le parti intendono concludere un Accordo Pubblico-Privato per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano di Assetto del Territorio (PAT), per il solo aspetto normativo, e del Piano degli Interventi (PI);
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT/PI, segnatamente dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del PAT e dall'Art. 16 delle Norme Tecniche Operative del PI, in quanto la Parte privata si impegna alla attuazione dell'intervento nonché alla cessione gratuita al comune delle aree e alla realizzazione/riqualificazione dei percorsi ciclabili/pedonali previsti nella Scheda Progettuale;
- tale accordo, che costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con le deliberazioni di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nei provvedimenti di approvazione.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo Pubblico Privato.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- la possibilità di compensare sia gli oneri economici derivanti dalla riqualificazione dell'area degradata, sia la rinuncia parziale ai crediti edilizi derivanti dalle indicazioni del PAT, con la possibilità di realizzare un intervento edilizio con funzioni commerciale, direzionale, turistica e a servizi;
- mediante il mantenimento nel sito di una parte della potenzialità edificatoria propria dell'area indicata dal PI vigente che consenta comunque la valorizzazione delle presenze di archeologia industriale sia per la tipologia edilizia proposta sia per la qualità formale e funzionale degli interventi di urbanizzazione.

Comune:

- il recupero degli elementi dell'archeologia industriale esistenti denominati "Tre Camini" dell'antica fornace Facinetto che ha operato nel sito fin dal XIX secolo, e la riqualificazione delle pertinenze scoperte da tutelare e del contesto figurativo di riferimento;
- la valorizzazione del sito come "Porta delle Acque" come denominata nel Piano d'Area del Montello, con funzione di accesso al centro abitato del capoluogo di Crocetta ma anche come accesso da nord all'ambito collinare del Montello;
- la riqualificazione urbanistica, architettonica ed ambientale dell'area, che potrà favorire lo sviluppo e la valorizzazione anche delle aree contermini;
- il completamento delle urbanizzazioni dell'intero ambito, il miglioramento dell'arredo urbano e l'integrazione delle nuove funzioni commerciali e terziarie con il tessuto urbanistico adiacente, e il diretto collegamento con i percorsi di mobilità debole esistenti o di progetto; in particolare si prevede il completamento della pista ciclabile lungo via Marconi ed il collegamento, degli spazi pubblici all'interno dell'ambito, con il percorso ciclopedonale di progetto di cui è prevista la realizzazione sul sedime della condotta forzata esistente sul confine nord dell'ambito.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo (rif. Allegato "A" al presente Accordo) sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Comune di Crocetta del Montello - Catasto Terreni - Foglio 11

- mappale n. 102 di 6.652 mq;

Comune di Crocetta del Montello - NCEU - sezione B Foglio 5

- mappale n. 102 sub. 12 Via Piave unità collabente (canore);

- mappale n. 102 sub. 13 Via Piave (Cabina Elettrica);
- mappale n. 102 sub. 18 Via Piave area scoperta di 6.652 mq.

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- la riqualificazione della pertinenza scoperta e del contesto figurativo degli elementi dell'archeologia industriale esistenti denominati "Tre Camini", con cessione di una superficie a verde minima di 3.383,5 mq, per un importo pari a € 86.279,25, oltre alla cessione delle Tre torri forno, che potranno essere utilizzate e gestite dalla Parte Privata per una durata massima di 30 anni;
- il completamento delle opere di urbanizzazione dell'ambito, in particolare il diretto collegamento con i percorsi di mobilità dolce esistenti o di progetto, compresi la riqualificazione e l'allargamento della pista ciclo-pedonale lungo via Marconi ed il collegamento, degli spazi pubblici all'interno dell'ambito, con il previsto percorso ciclopedonale di cui è prevista la realizzazione sul sedime della condotta forzata ENEL esistente sul confine nord dell'ambito; per un importo pari a € 72.000,00;
- l'intervento urbanistico-edilizio dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).

Comune:

- inserimento nel PI di una specifica Scheda Progettuale che consenta, nell'area oggetto di Accordo, l'edificazione di un edificio con destinazione commerciale, direzionale, turistica e a servizi nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici stabiliti nella Scheda Progettuale di cui al successivo Allegato "B" al presente Accordo.
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- a) presentazione del progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato entro 3 (tre) anni dalla data di approvazione della variante al PI con i contenuti del presente Accordo Pubblico-Privato.
- b) sottoscrizione della Convenzione Urbanistica entro 90 (novanta) giorni dal parere favorevole sulla richiesta di Permesso di Costruire: la convenzione allegata al Permesso di Costruire dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area secondo legge, anche:

- le modalità e le tempistiche per la realizzazione delle opere di interesse pubblico derivanti dagli oneri perequativi;
- le modalità e le tempistiche per la cessione al Comune delle Tre torri forno, con la riserva della Parte Privata di utilizzo e gestione delle stesse per una durata massima di 30 anni;
- una perizia statica riguardante le Tre torri forno al fine di garantire un'adeguata sicurezza delle stesse.

Comune:

- impegno a sottoporre all'approvazione la variante al PI che recepisce il presente Accordo entro 180 gg dalla sua sottoscrizione.

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 158.279,25, pari al 100% del valore stimato della perequazione urbanistica, assolto con la realizzazione di opere e la cessione di aree.
3. La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5.

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni sia nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) sia nel Piano degli Interventi (PI).
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Crocetta del Montello non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e successivamente nel Piano degli Interventi (PI), il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.
3. Nell'eventualità in cui la Variante al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Crocetta del Montello li / /2023

Per il Comune

Responsabile Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

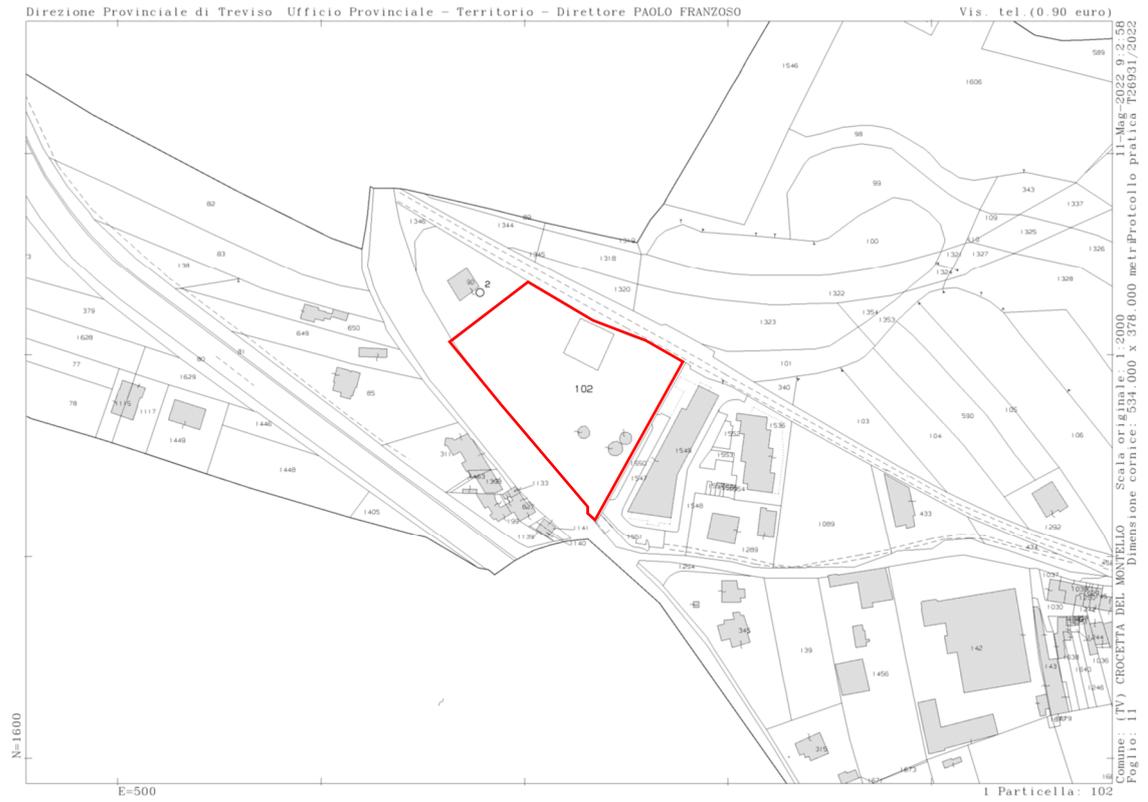
Dott. Massimo Zorzetto

Per la parte Privata

Il legale rappresentante della Tre Camini Srl

Egidio Colla

ALL. A | ESTRATTO CATASTALE





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2022
Ora: 09:01:32
Numero Pratica: T26168/2022
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CROCETTA DEL MONTELLO (C670) (TV)**

Foglio **11** Particella **102**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **6.766 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. TV0426513 in atti dal 02/10/2007 (n. 426513.1/2007)

> **Dati identificativi**

Comune di **CROCETTA DEL MONTELLO (C670) (TV)**

Foglio **11** Particella **102**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 25/02/1974

Annotazione di immobile: VARIATO CON I MAPPALI 341,342E1290

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **CROCETTA DEL MONTELLO (C670) (TV)**

Sezione Urbana **B**

Foglio **5** Particella **102**

> **Dati di classamento**

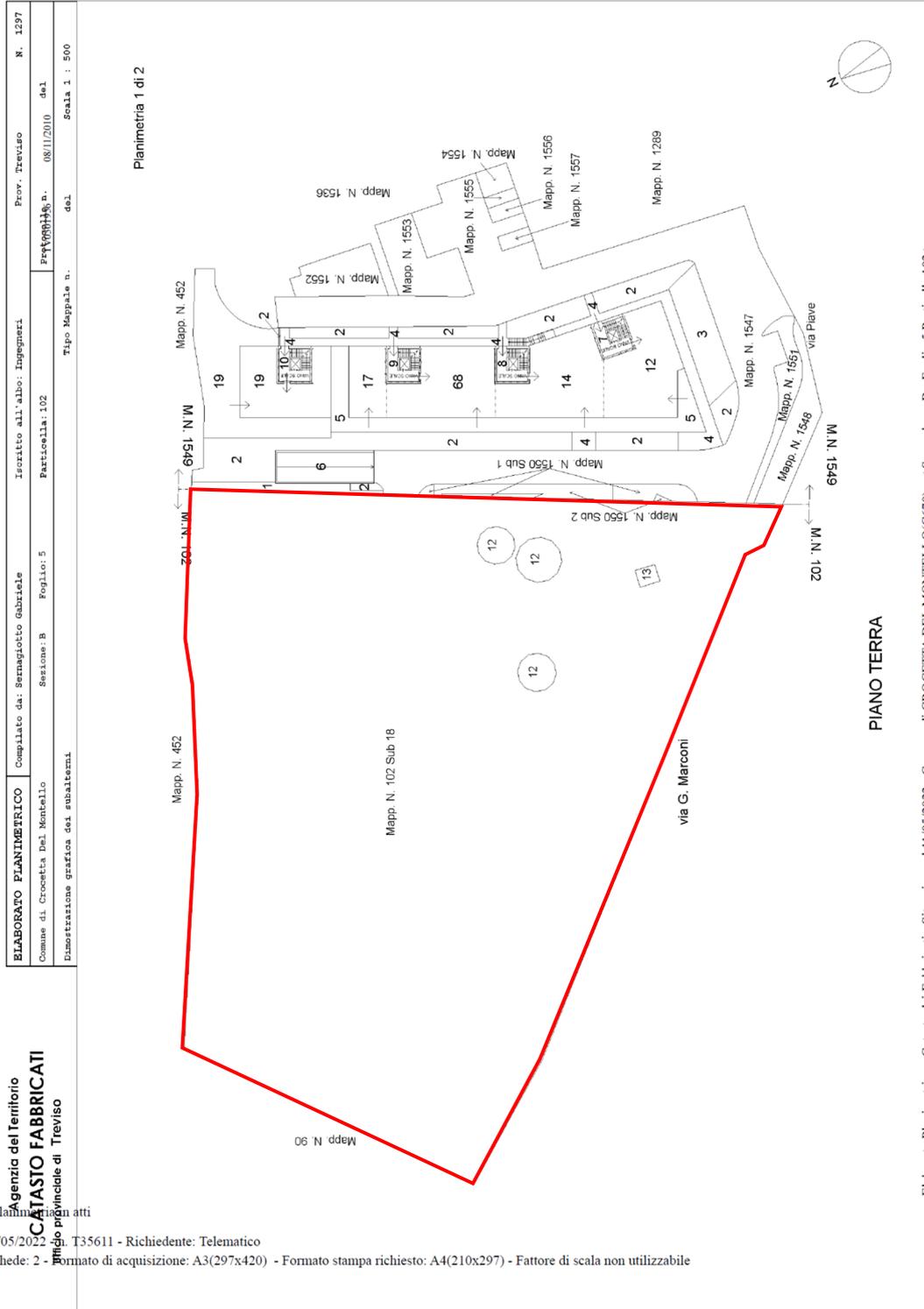
Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **6.766 m²**

FRAZIONAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. TV0426513 in atti dal 02/10/2007 (n. 426513.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Data: 11/05/2022 - Foglio: T35611 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2022
Ora: 09:17:07
Numero Pratica: T35612
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CROCETTA DEL MONTELLO	B	5	102			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via guglielmo marconi					UNITA' GIA' SOPPRESSA
2	via guglielmo marconi					UNITA' GIA' SOPPRESSA
3	via guglielmo marconi					UNITA' GIA' SOPPRESSA
4	via guglielmo marconi		S1-T			UFFICIO
5	via guglielmo marconi		T			MAGAZZINO
6	via guglielmo marconi		T			UNITA' SOPPRESSA FORNACE E SOSTITUITA DAI SUB 10- 11- 12- 13- 14 PER DEMOLIZIONE PARZIALE E DIVISIONE
7	via guglielmo marconi		T			UNITA' SOPPRESSA AREA SCOPERTA DI MQ. 10672 E SOSTITUITA DAI SUB 10- 11- 14 PER DEMOLIZIONE PARZIALE E DIVISIONE
8	via guglielmo marconi		T			AREA SCOPERTA DI MQ. 351
9	via guglielmo marconi		T			AREA SCOPERTA DI MQ. 233
10	via guglielmo marconi		T			UNITA' SOPPRESSA AREA URBANA DI MQ. 2499 E SOSTITUITO DAI SUB 15- 16- 17 E DAI SUB DEL MAPPALE 1536 PER VARIAZIONE
11	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 807
12	via guglielmo marconi		T			UNITA' COLLABENTE
13	via guglielmo marconi		T			CABINA ELETTRICA
14	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 7251
15	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 1122
16	via guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 12
17	via guglielmo marconi		T			AREA SCOPERTA DI MQ. 12 B.C.N.C. (PARCHEGGIO) AI SUB 8-9-10-12-13-14-15-16-17-18 DEL MAPPALE 1536

Visura telematica

ALL. B | SCHEDA PROGETTUALE

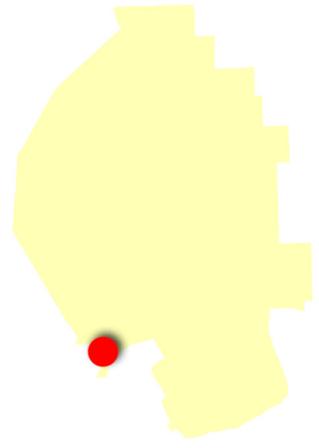
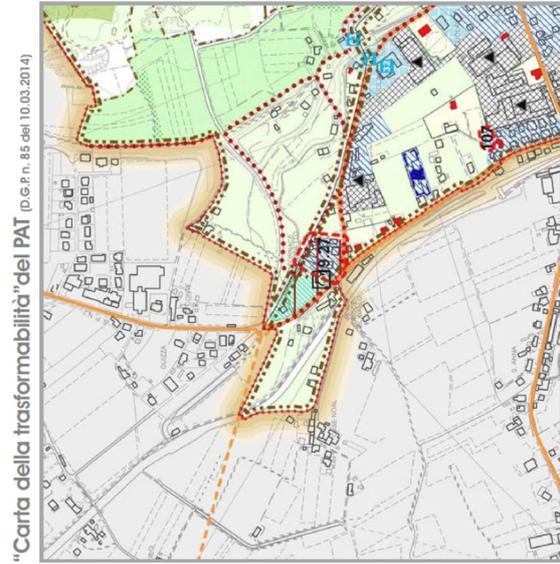
Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'ambito denominato "Ex Fornaci Focinetto", situato in posizione strategica a ridosso dell'incroci fra via Etizzo 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 canali 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 di comunicare la valorizzazione dei manufatti di interesse storico-documentale riconoscibili nelle ex fornaci (Tre Camini).

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE

- Area di urbanizzazione consolidata
- Area di riqualificazione produttiva e commerciale
- Area di riqualificazione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliate
- Edificazione diffusa
- Area per il miglioramento della qualità urbana
- Area per il miglioramento della qualità ambientale
- Area di riqualificazione e ricomposizione
- Linea fissa all'espansione
- Linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale
- Linea preferenziale di sviluppo agroproduttivo
- Linea preferenziale di sviluppo produttivo
- Linea preferenziale di sviluppo turistico
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto
- Area di localizzazione di grandi strutture di vendita
- Attività produttiva in zona integrata
- Linea fissa per nuove edificazioni

I VALORI E LE TUTELE

- Area di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Conti storici
- Conti storici minati
- Vite Vinate
- Architettura industriale
- Linee ferroviarie di interesse storico
- Perimetro sottoposto da tutela
- Effici con valore storico tradizionale
- Perimetro degli edifici rurali e degli agglomerati rurali
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Area)
- Area nucleo
- Combinato ecologico principale
- Shelter Stone
- Area boscosa
- Verde infrastrutturale

IL SISTEMA RELAZIONALE

- Viabilità di progetto (linea bianca)
- Viabilità principale esistente
- Ferrovie

ART. 14

- comma 1-3
- comma 4
- comma 5
- comma 7-15
- comma 16-19
- comma 19-21
- comma 22-23
- comma 24-26
- comma 27-33
- comma 33-35
- comma 36-38
- comma 39-41
- comma 42-47

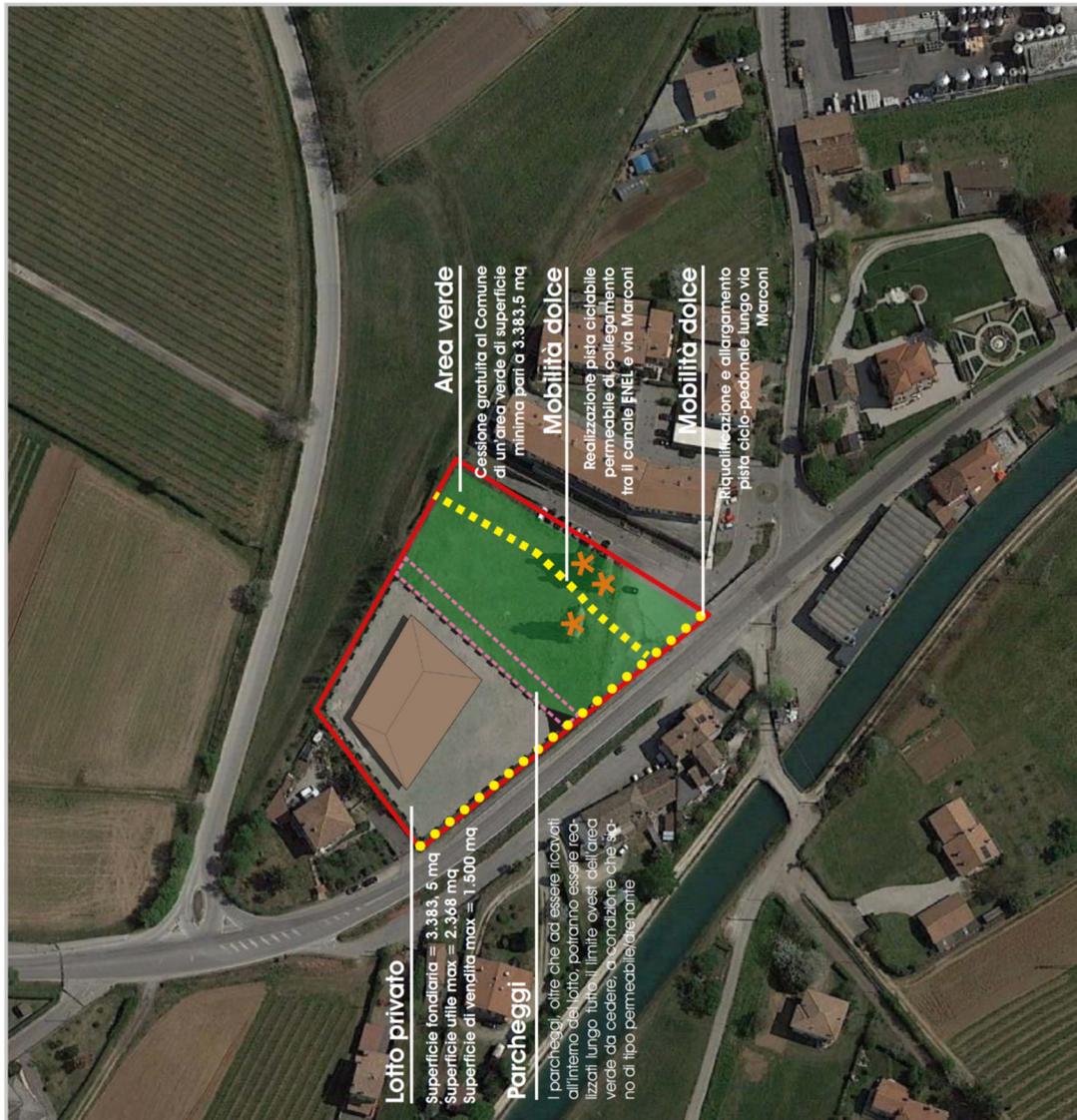
ART. 16

ART. 5-11

ART. 15

comma 17

APP 07 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona D4/I
Località Crocetta
Via Marconi

Superficie territoriale 6.767 mq
(S1)

Indice territoriale 0,35 mq/mq
(I1)

Superficie utile massima 2.368 mq
(Su)

Indice di copertura fondiaria non superiore al 50% della superficie fondiaria (Ic) del lotto privato

Modalità di intervento Intervento Edilizio Diretto (ED) convenzionato
Destinazioni d'uso commerciali (con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq), abitazioni, turistiche e a servizi. È inoltre consentito il recupero delle ex-cantieri 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% adibibile a parcheggio

Altezza massima dei fabbricati (H) 8,50m

Distanza dai confini (Dc) minimo di 5,00m

Distanza tra pareti finestrate (Df) minimo di 10,00m

Distanza dalle strade (Ds) minimo di 5,00m da Via Marconi

Elementi prescrittivi

Area di intervento (Superficie territoriale)

Area verde da cedere al Comune (compresi standard a verde e a parcheggio, primo) - min 3.383,5 mq;
a) eventuali parcheggi primari, oltre 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/alternante;
b) in sede attuativa possono essere apportate modifiche al perimetro dell'area verde, nel rispetto della superficie minima da cedere

Realizzazione pista ciclabile permeabile di collegamento tra il canale F.N.E.L. e Via Marconi (il segnale di indicazione è può essere precisato in sede attuativa)

Riquilibrare e allargamento pista ciclo-pedonale lungo Via Marconi (il tracciato è indicato e può essere precisato in sede attuativa)

Elementi indicativi

Bene di interesse storico documentale da tutelare (valorizzare) (S-Fornace)

Lotto privato (Superficie fondiaria)

Segnale indicativo superficie edificabile

Accesso/ingresso di lotto indicativo