



PI 2015 **COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 3
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)

settembre 2020





ADOZIONE

D.C.C. n. __ del __/__/__ (PI)
D.C.C. n. __ del __/__/__ (Variante 3 al PI)

APPROVAZIONE

D.C.C. n. __ del __/__/__ (PI)
D.C.C. n. __ del __/__/__ (Variante 3 al PI)

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

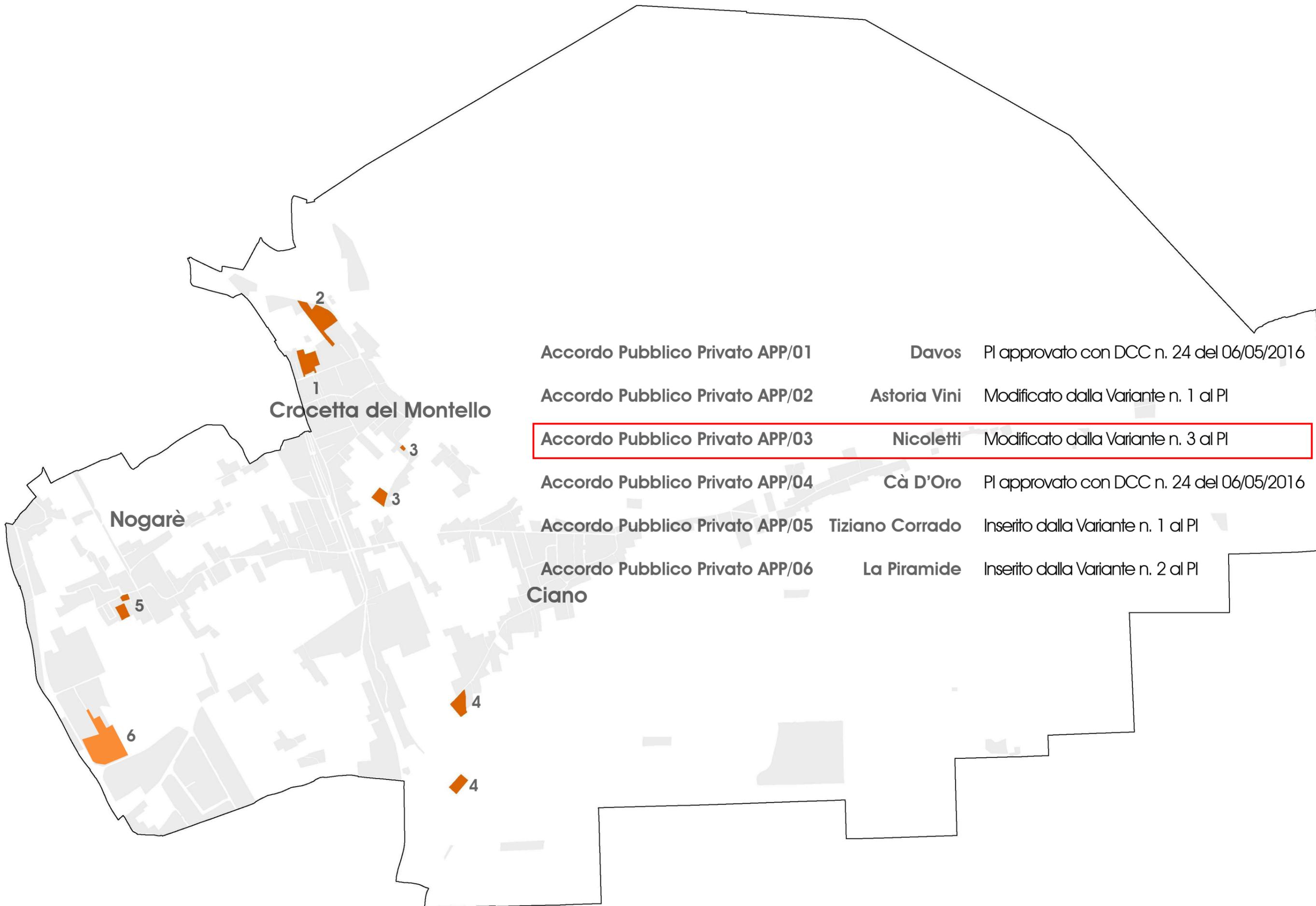
Ingegnere Michele BROMBAL
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI
Urbanista Fabio VANIN

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





Legenda

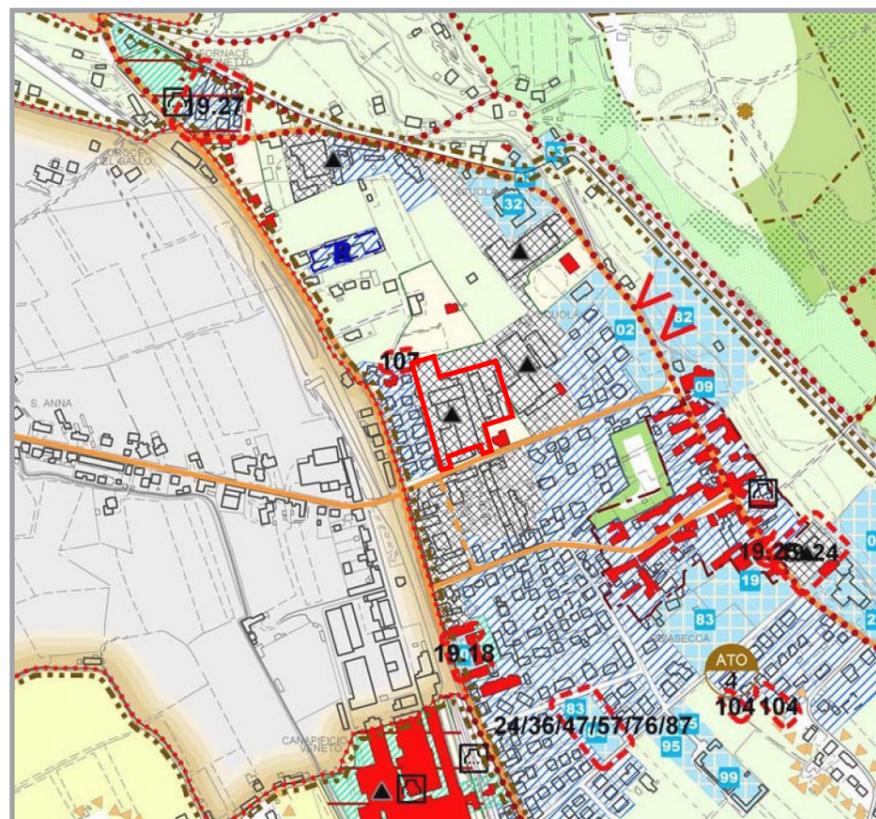
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	comma n°5
	Edificazione diffusa	comma n°7-15
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°6,39-41
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47
	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	

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiese
- 10 - Corti 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 polikambulatoriale
- 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

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.

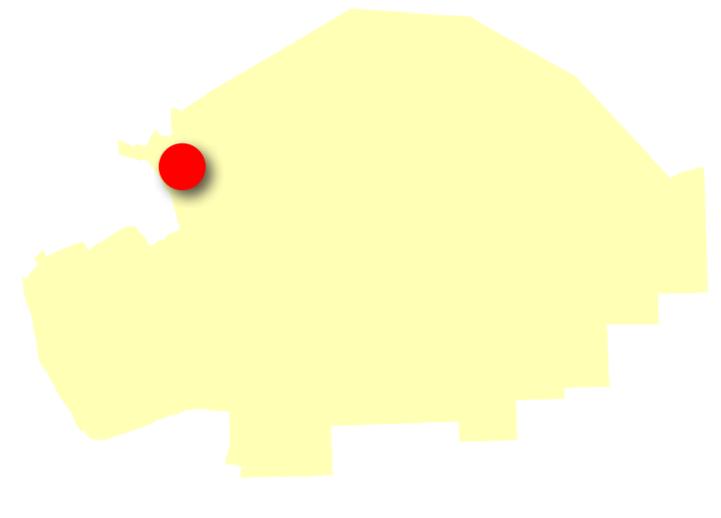
L'ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevalenza di un tessuto residenziale consolidato, soprattutto nella porzione occidentale e meridionale dell'area. A Nord il sito confina con la zona agricola e ad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

Descrizione

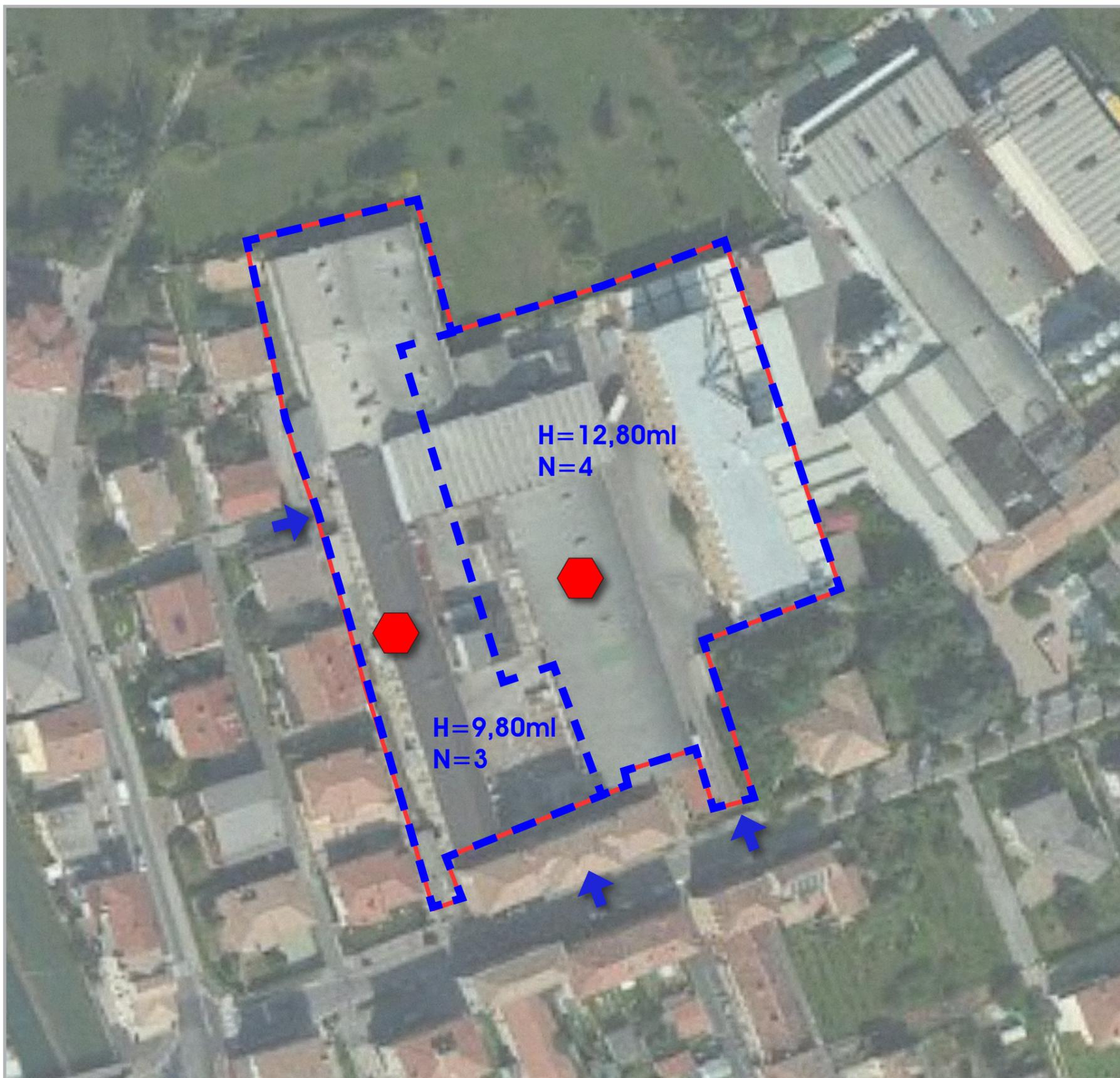
La proposta riguarda, a seguito della cessazione e dismissione del sito industriale esistente e della successiva demolizione dei fabbricati (conditio sine qua non), l'individuazione dello stesso all'interno della zona di riqualificazione urbanistica in base ad accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004)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



APP 01 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



5

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	<p>1) Realizzazione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio contiguo</p> <p>2) Verifica accessi esistenti in relazione agli utenti e al contesto urbanistico</p> <p>3) Ambiti omogenei sotto il profilo planimetrico e delle altezze</p>
Perequazione	<p>1) Dismissione dell'attività produttiva esistente, demolizione dei fabbricati incongrui, bonifica, risanamento ambientale, riqualificazione e riconversione dell'area</p> <p>2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)</p>

5



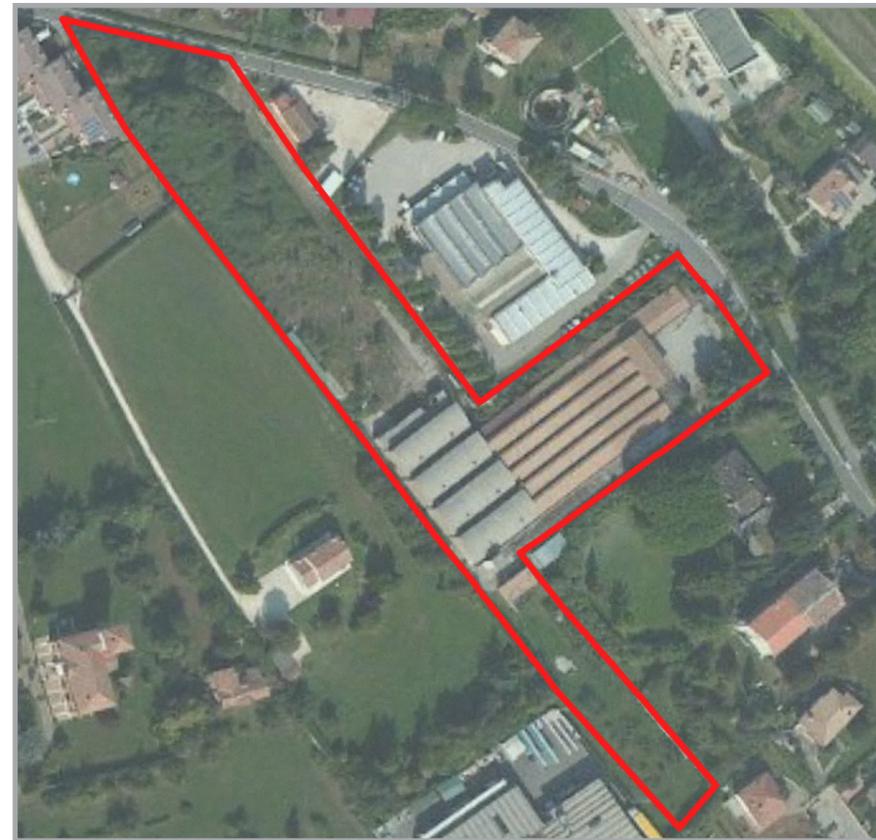


Legenda

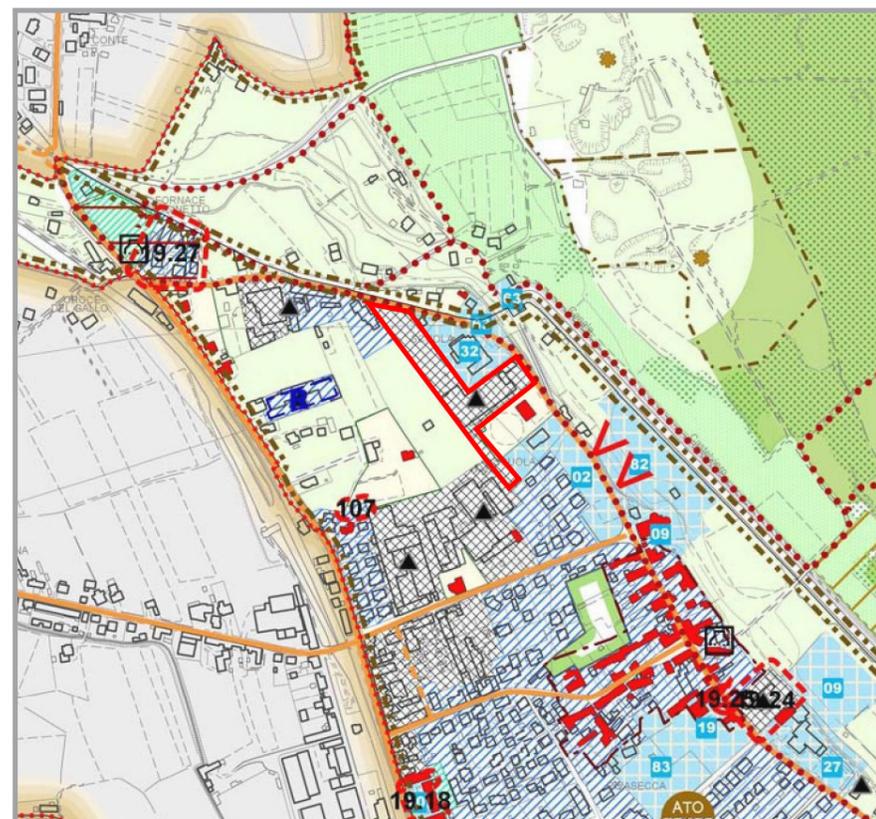
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	comma n°5
	Edificazione diffusa	comma n°7-15
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°16,39-41
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47
	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	

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiesa
- 10 - Corti 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 polivalente
- 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

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 prevalenza 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).

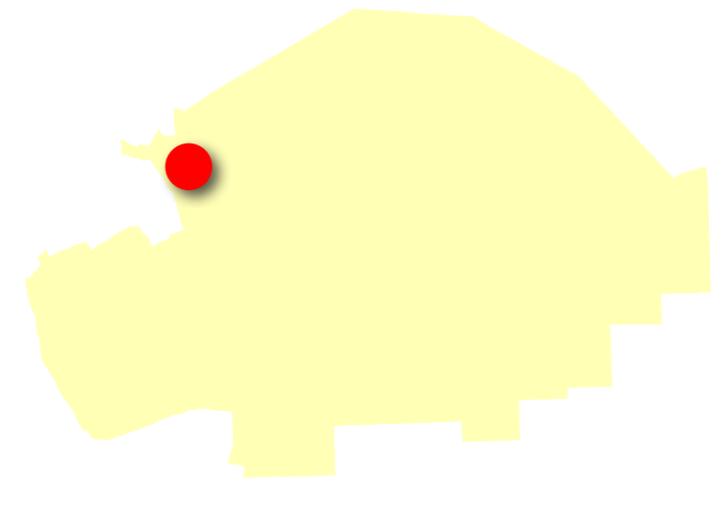
Descrizione

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.

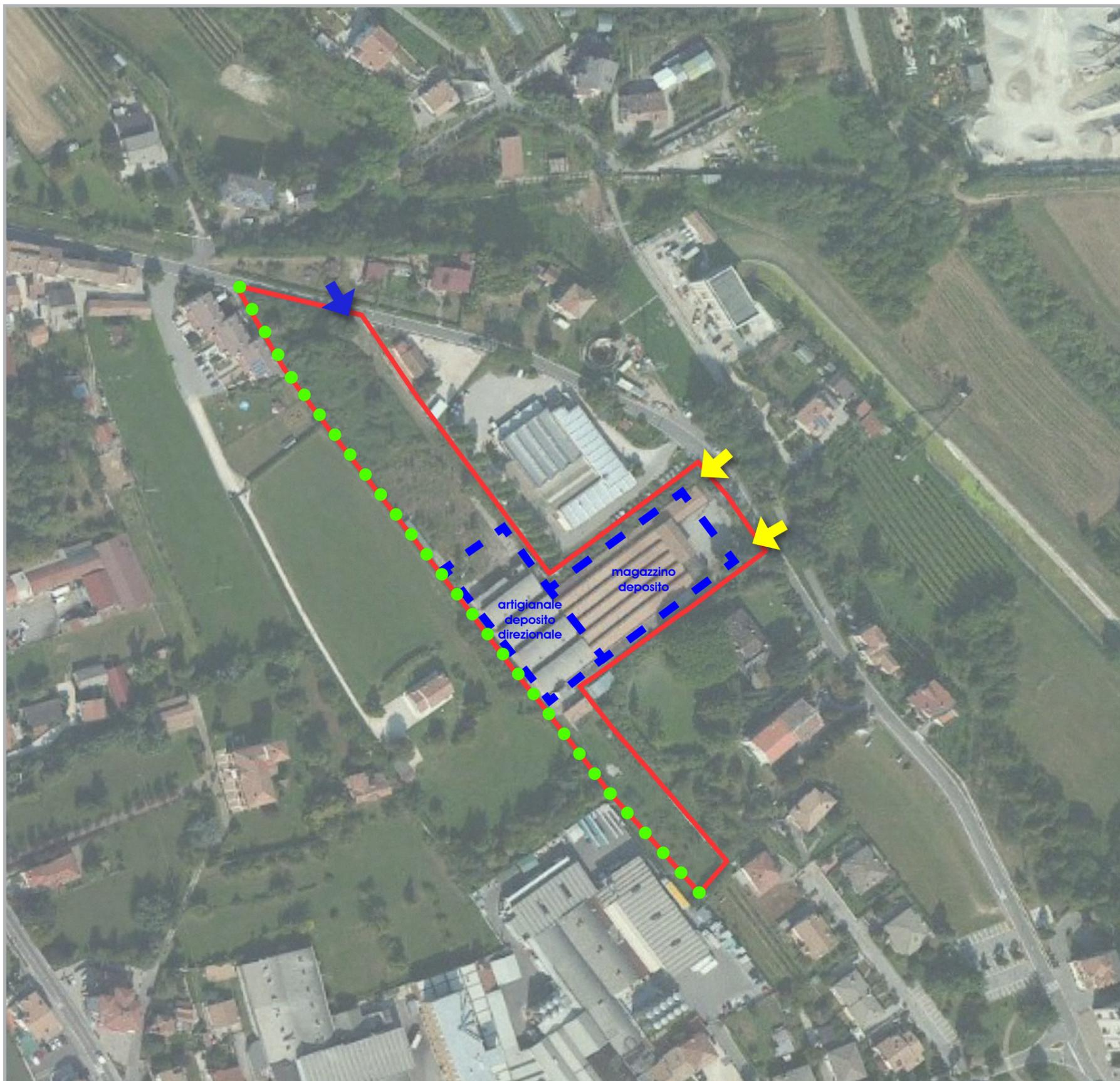
L'intervento comporta la razionalizzazione dell'attività di Astoria Vini e il suo progressivo trasferimento verso Nord, riorganizzando e ricalibrando la viabilità di accesso/recesso all'area. L'obiettivo è il decongestionamento dei flussi di traffico pesante che attualmente gravitano su Viale Antonini, 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.



APP 02 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



7

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	<p>1) Involuppo massimo di nuova edificazione con prevalenti destinazioni d'uso</p> <p>2) ACCESSO di progetto per il traffico pesante</p> <p>3) ACCESSO di progetto per il traffico leggero</p> <p>4) VERDE: piantumazione con essenze autoctone</p>
Perequazione	<p>1) Riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, riorganizzazione degli accessi e decongestionamento della porzione meridionale dell'area</p> <p>2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)</p>

7





Legenda

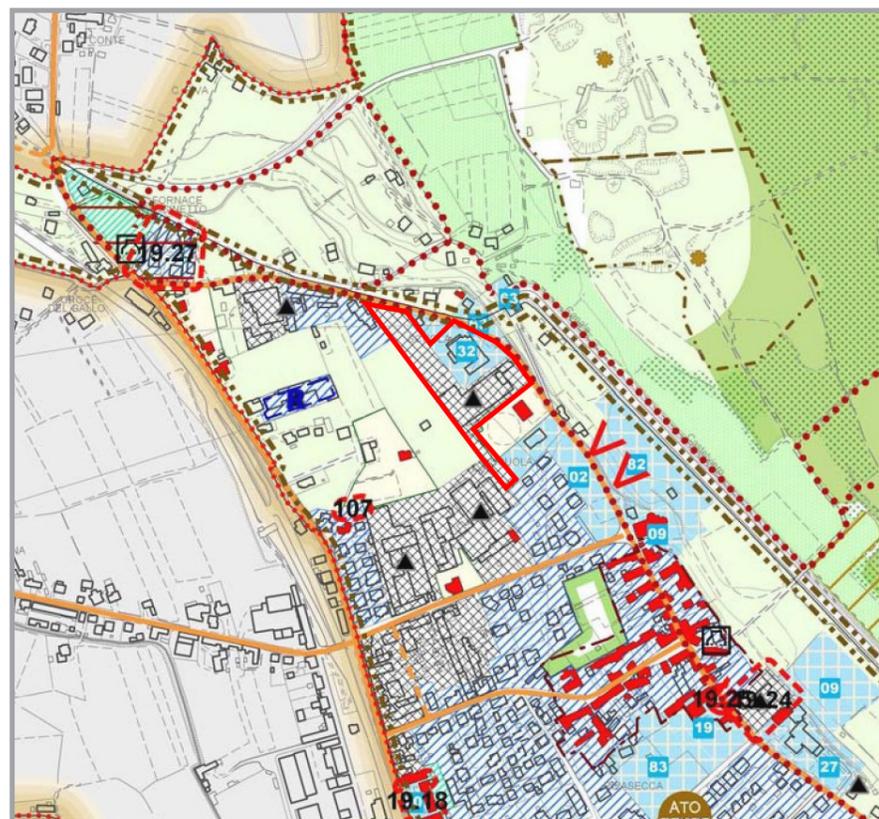
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	comma n°5
	Edificazione diffusa	comma n°7-15
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°6,39-41
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47
	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	

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiesa
- 10 - Corti 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 polivalente
- 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

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.

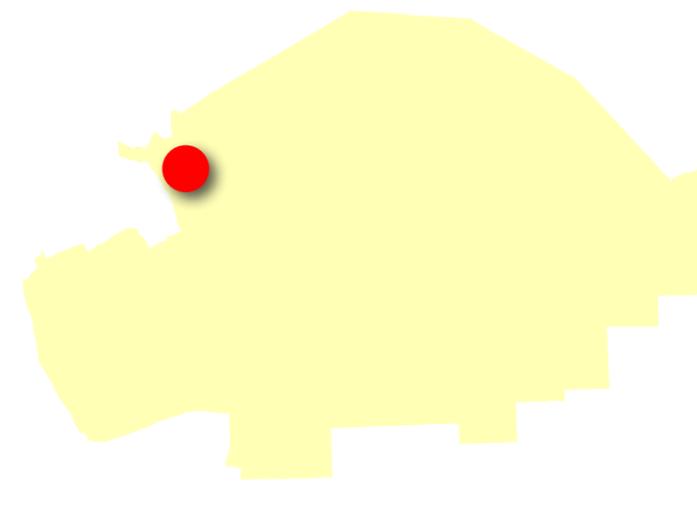
L'ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevalenza di un tessuto residenziale eterogeneo, caratterizzato dalla presenza della sede degli alpini (a nord), dell'asilo (a sud-est), dell'attuale sede dell'azienda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

Descrizione

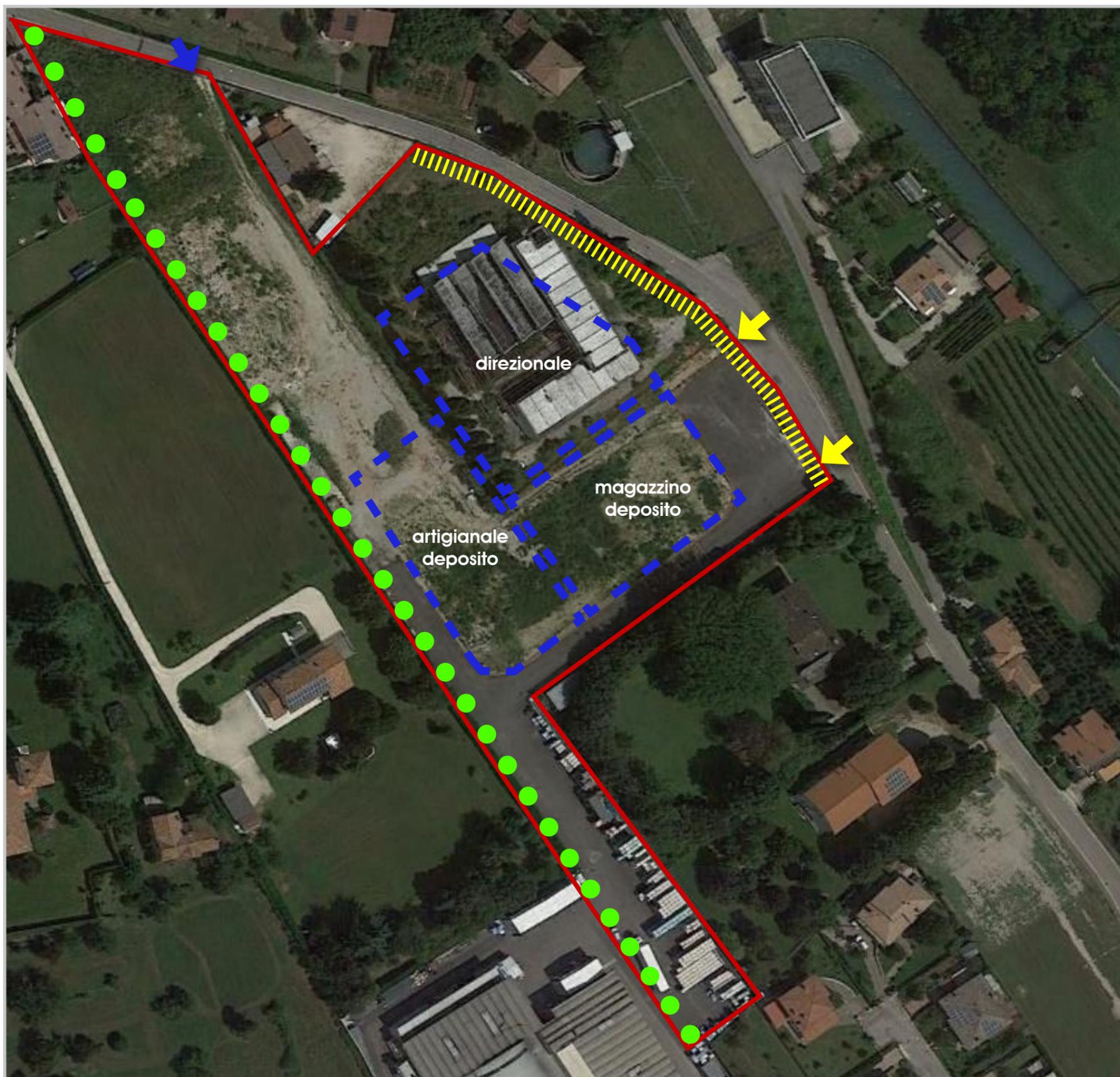
La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la completa riqualificazione e il riordino dei volumi dell'ex stabilimento Buratto e delle ex scuole professionali. L'intervento comporta la razionalizzazione dell'attività di Astoria Vini e il suo progressivo trasferimento 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.



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	<p>1) Involuppo massimo di nuova edificazione con prevalenti destinazioni d'uso</p> <p>2) ACCESSO di progetto per il traffico pesante</p> <p>3) ACCESSO di progetto per il traffico leggero</p> <p>4) VERDE: piantumazione con essenze autoctone</p> <p>5) Cessione gratuita della porzione di terreno necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale (larghezza max ml 2,50)</p>
Perequazione	<p>1) Riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, riorganizzazione degli accessi e decongestionamento della porzione meridionale dell'area</p> <p>2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclopedonale lungo Via Piave (vedi accordo)</p>

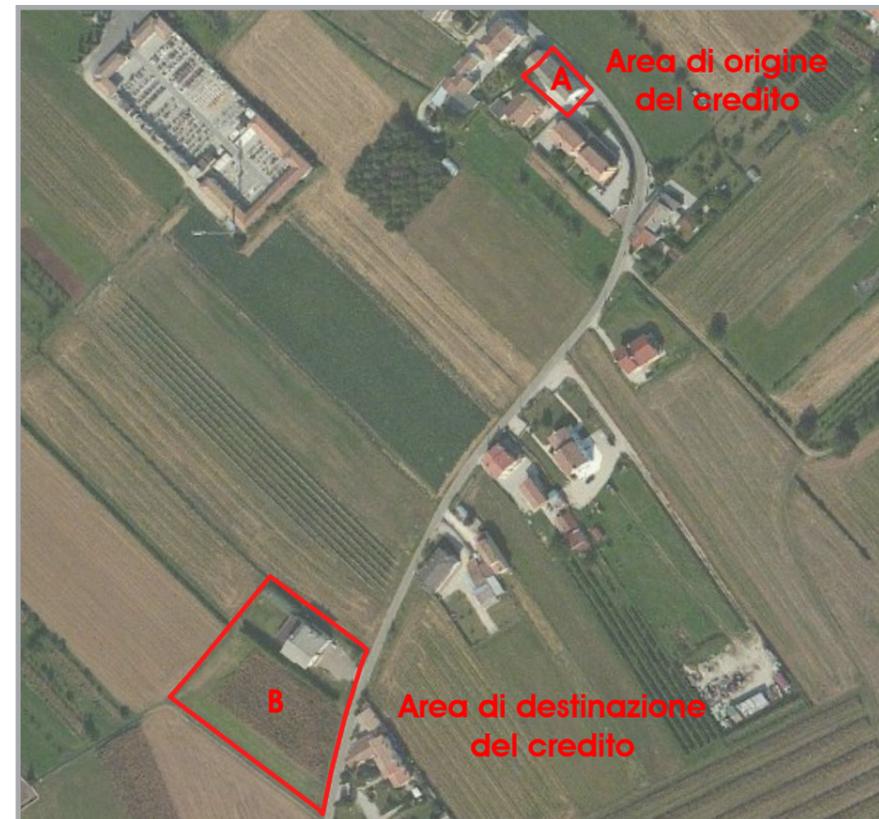


Legenda

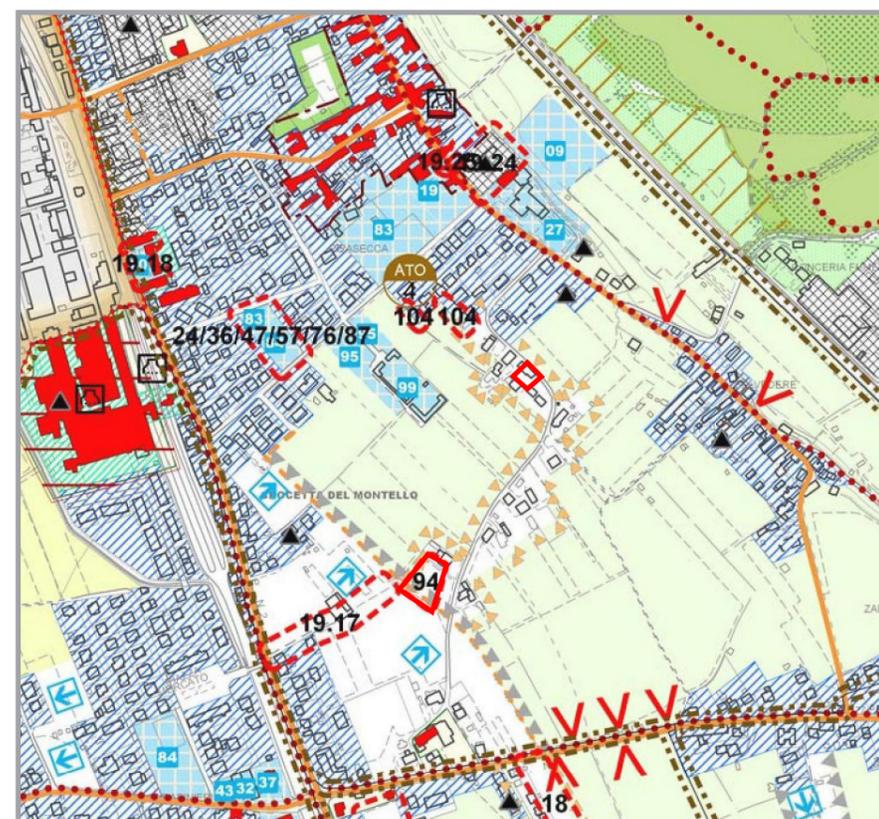
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14	
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3	
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4	
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	comma n°5	
	Edificazione diffusa	comma n°7-15	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23	
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38	
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°16,39-41	
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47	
	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		

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiese
- 10 - Corti 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 polivalente
- 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

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.

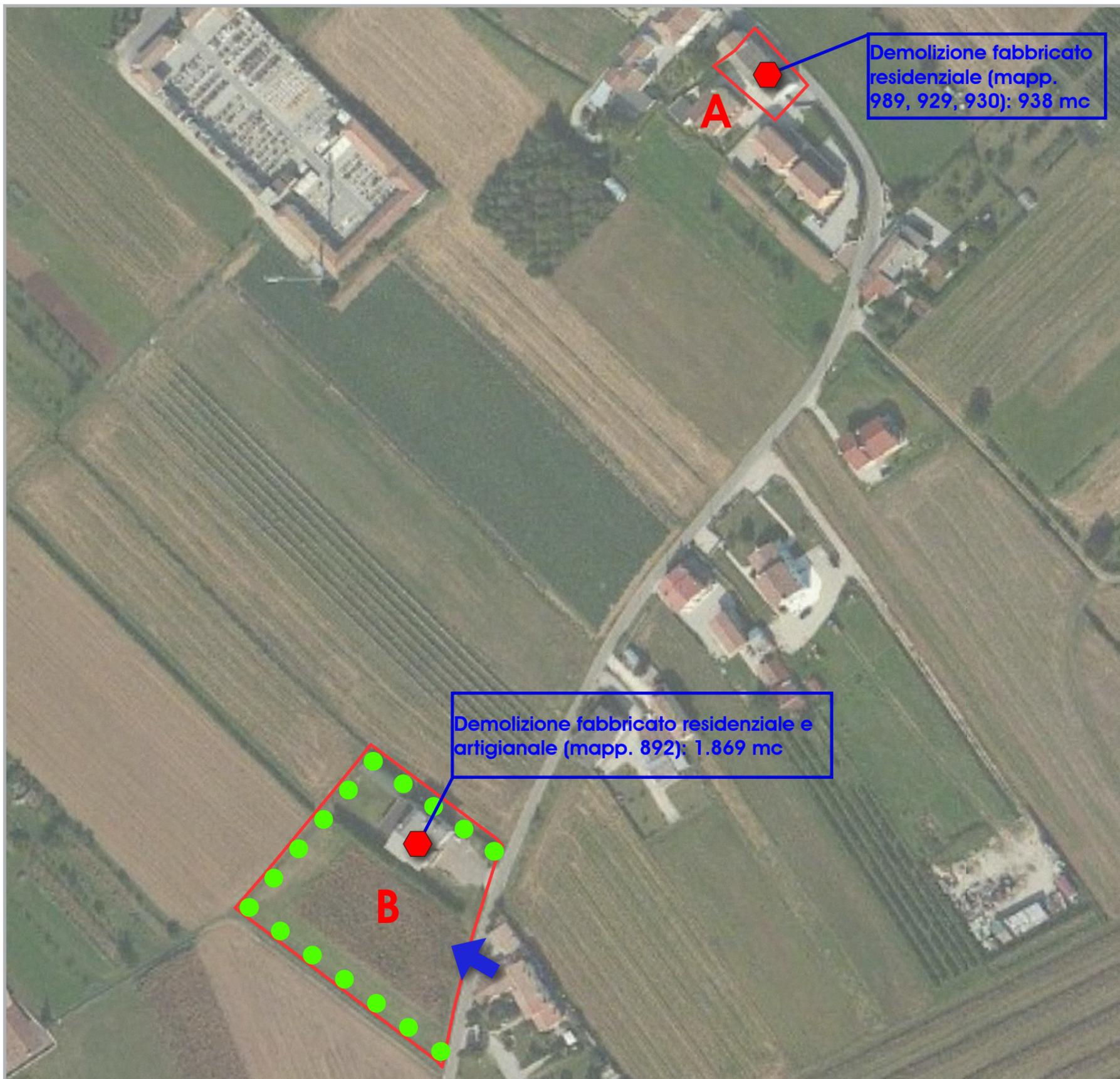
L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati residenziali (ambito A e B) e artigianale (ambito B), con riconoscimento di un credito edilizio pari al volume esistente (3.368 mc) incrementato del 20%. Il nuovo volume potrà essere ricollocato nell'area di destinazione del credito (ambito B). Il trasferimento 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



APP 03 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	E4
Località	Crocetta del Montello
Via	Santa Apollonia
Superficie territoriale	864 mq (ambito A) (Sf) 5.280 mq (ambito B)
Superficie fondiaria minima	800 mq (Sf)
Volume credito edilizio	3.368 mc (992 mq di Su) (Vc)
Rapporto di copertura massimo	25% (Rc)
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	8,50 ml (H)
Numero dei piani fuori terra	2 (N)
Distanza dai confini	5,00 ml (Dc)
Distanza tra pareti finestrate	10,00 ml (Df)
Distanza dalle strade	minimo di 5,00 ml (Ds)
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 1) ACCESSO di progetto (viabilità di accesso/recesso) all'area ● 2) VERDE: piantumazione con essenze autoctone
Perequazione	<ul style="list-style-type: none"> ⬡ 1) Demolizione dei fabbricati, riqualificazione dell'area, bioedilizia, utilizzo di fonti rinnovabili 2) Versamento di un contributo perequativo proporzionale all'intervento di trasformazione



Legenda

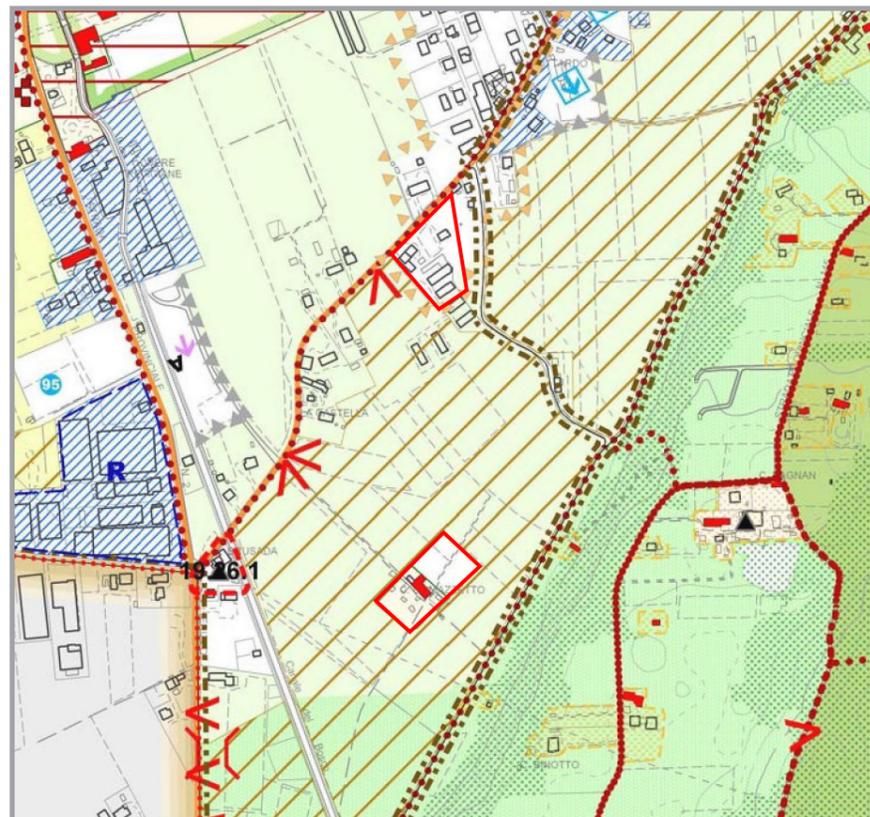
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14	
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3	
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4	
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non amplifiabili	comma n°5	
	Edificazione diffusa	comma n°7-15	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23	
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38	
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°39-41	
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47	
	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		

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiesa
- 10 - Corti 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 polivalente
- 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

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.

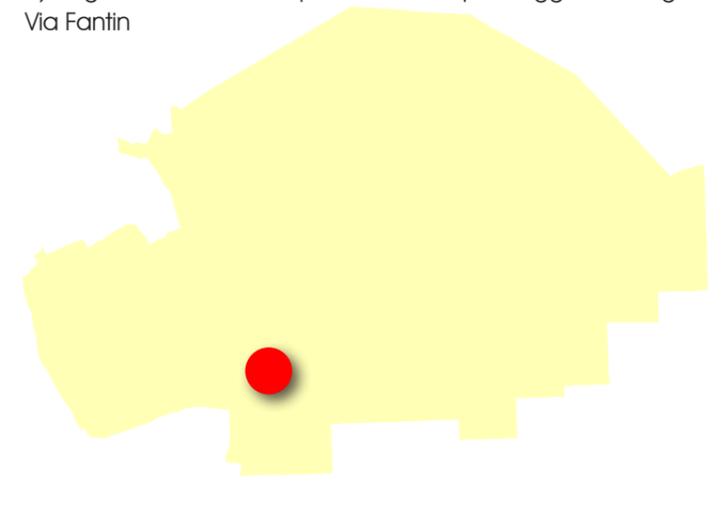
Descrizione

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.

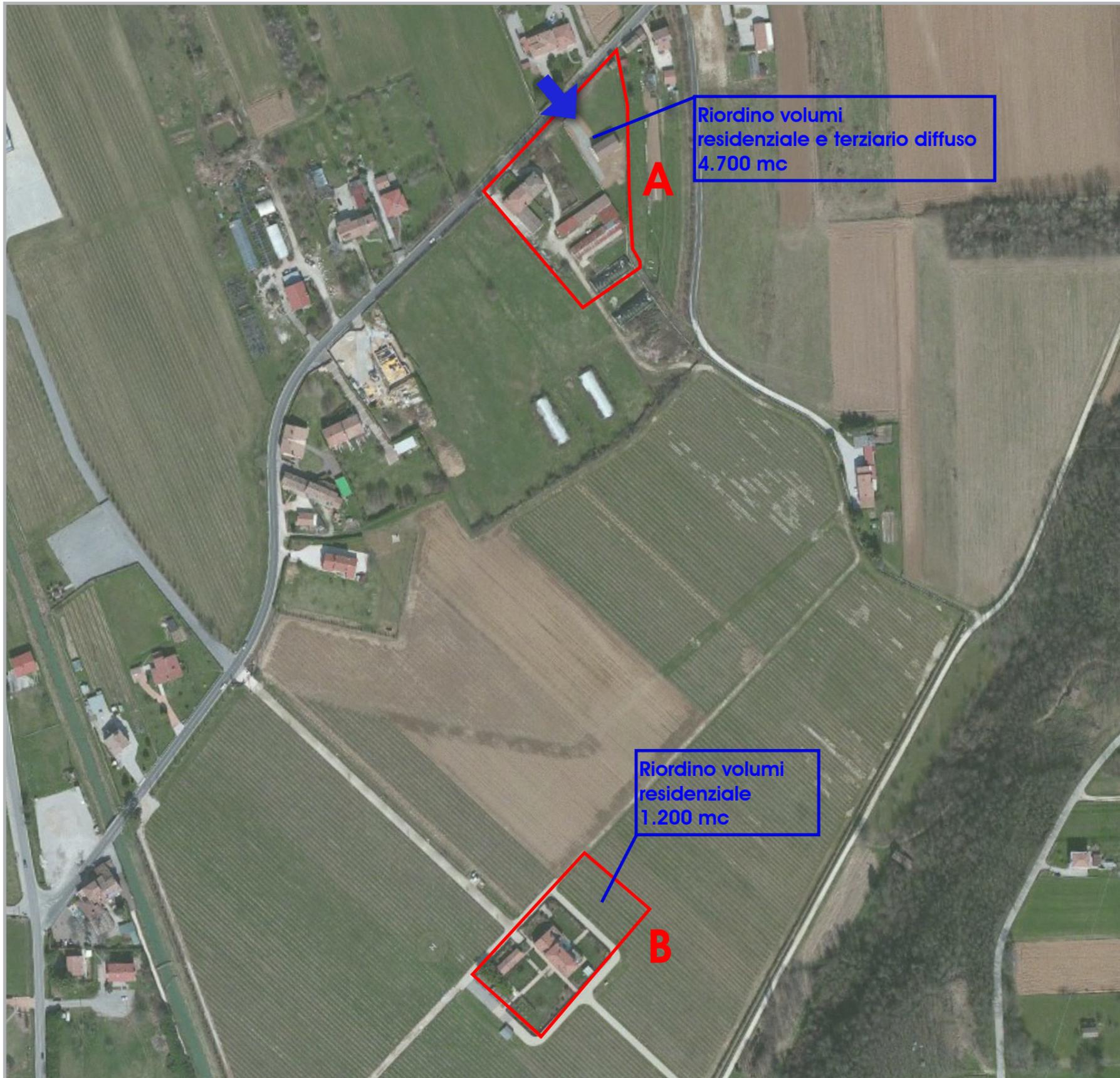
L'intervento prevede il riordino di parte della volumetria esistente, fino a 4.700 mc, nell'area posta a Nord del compendio (cosiddetta area Bof) e accessibile da Via Fantin (ambito A), da attuarsi mediante interventi di demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso. Inoltre, l'accordo prevede 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



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	8.200 mq (ambito A) (St) 5.700 mq (ambito B)
Superficie fondiaria minima	800 mq (Sf)
Volume teorico	4.700 mc (ambito A) (V) 1.200 mc (ambito B)
Rapporto di copertura massimo	25% (Rc)
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Tipologie edilizie	Singola, abbinata
Destinazioni d'uso	Residenziali e terziario diffuso
Altezza massima dei fabbricati	8,50 ml (H)
Numero dei piani fuori terra	2 (N)
Distanza dai confini	5,00 ml (Dc)
Distanza tra pareti finestrate	10,00 ml (Df)
Distanza dalle strade	minimo di 5,00 ml (Ds)
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



Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14	
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma 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	comma n°7-15	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23	
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38	
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°6,39-41	
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47	
	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



Localizzazione

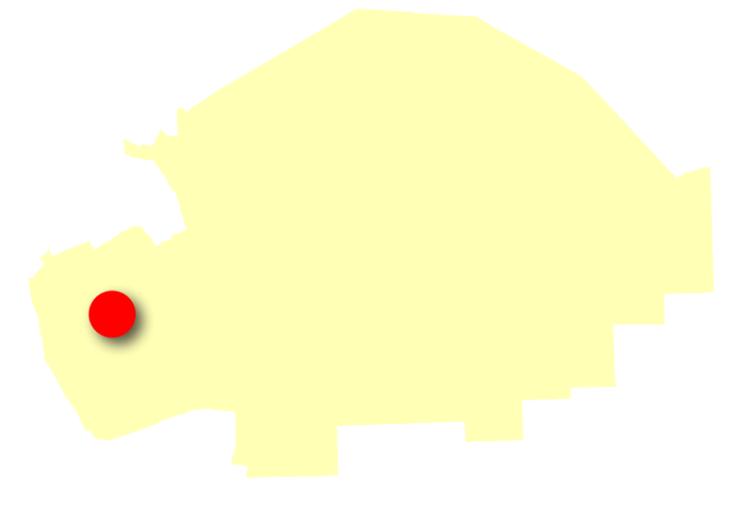
La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione di un'area centrale della frazione di Nogarè, posta di fronte alla chiesa parrocchiale e in prossimità del centro storico.

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.

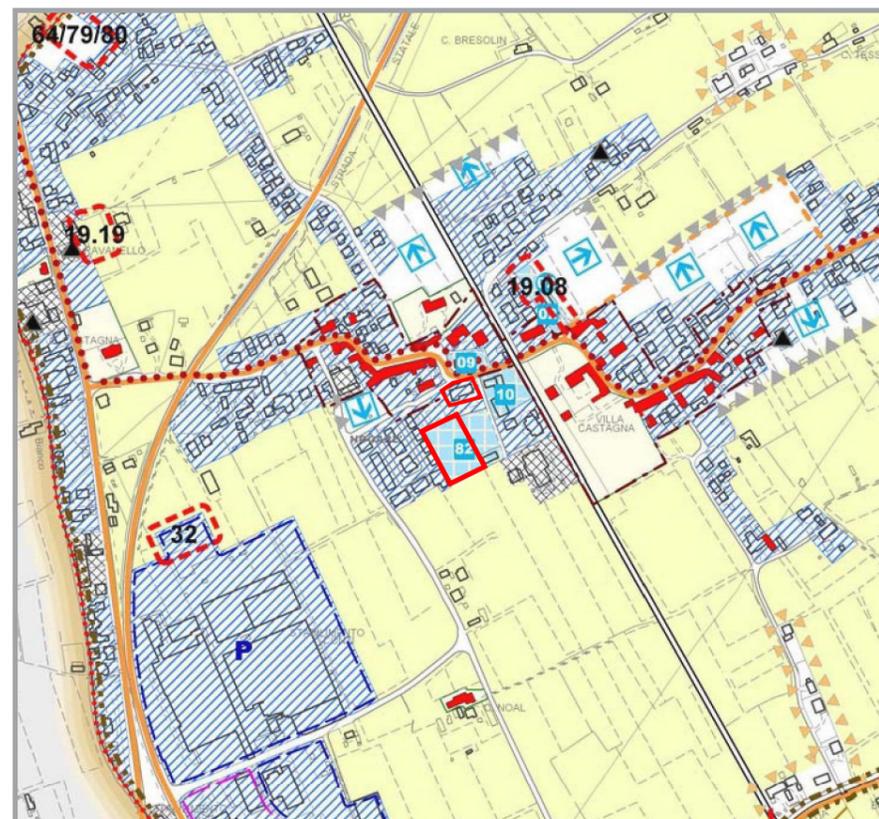
Descrizione

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 (Fig. 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.



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



APP 05 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



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



Legenda

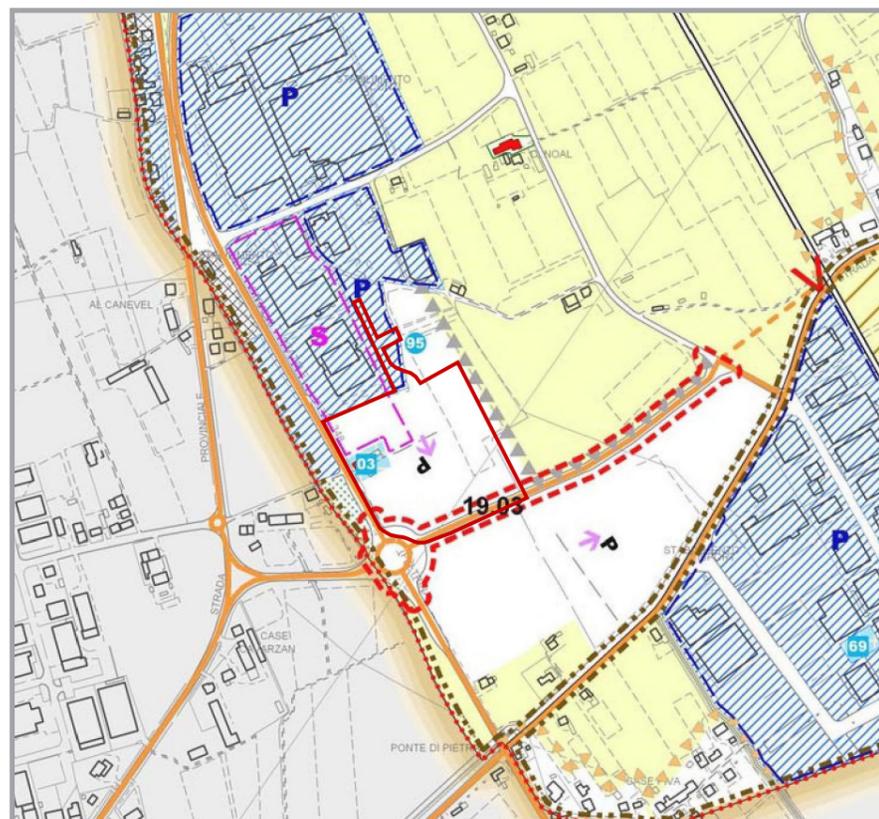
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14	
	Aree di urbanizzazione consolidata	comma n°1-3	
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4	
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	comma n°5	
	Edificazione diffusa	comma n°7-15	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma n°16-18	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	comma n°19-21	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	comma n°22,23	
	Limiti fisici all'espansione	comma n°24-26	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	comma n°27,33	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma n°27,33	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	comma n°34-38	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma n°34-38	
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma n°6,39-41	
	Attività produttive in zone improprie	comma n°42-47	
	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		

- 02 - Scuola materna
- 03 - Scuola elementare
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 09 - Chiesa
- 10 - Corti 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 polivalente
- 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

Ortofoto scala 1:2 000



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



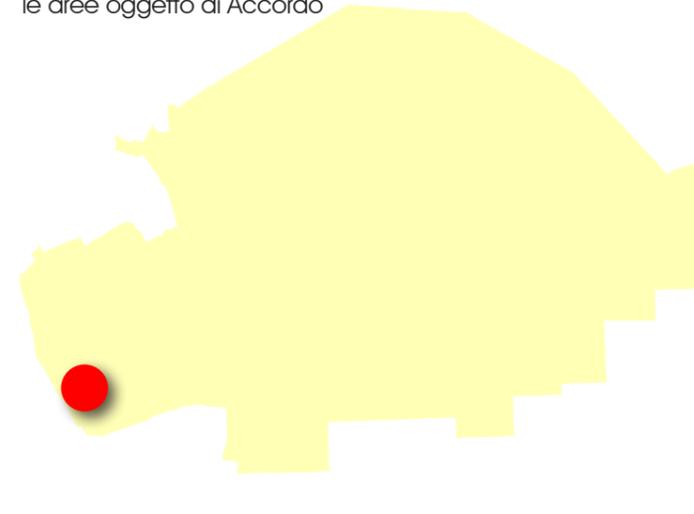
Localizzazione

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 viabilistica del comparto
- 3) versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo perequativo derivante dalla valorizzazione urbanistica delle aree oggetto di Accordo



APP 06 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



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 edificabile
	Standard primari a verde e park
	Viabilità di distribuzione interna