

PAT 2015  **COMUNE DI CORNUDA**

Piano di Assetto del Territorio (PAT)
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Approvato in
Conferenza di Servizi
del 25/02/2015

SCHEDE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
Norme Tecniche - Allegato I



COMUNE DI CORNUDA
Piazza Giovanni XXIII, 1 - Cornuda (TV)

ADOZIONE
DCC n. 16 del 25/09/2012

APPROVAZIONE
Conferenza di Servizi del 25/02/2015

Il Sindaco
Marco MARCOLIN - Claudio SARTOR

Il Segretario
dott. Evaristo DORIGUZZI

Il Responsabile Area LL.PP. Ambiente
architetto Emilio ALBA

Il Responsabile Area Pianificazione
geometra Antonio AGNOLAZZA

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Mauro LION, architetto
Francesco POZZOBON, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere
Erika GRIGOLETTO, ingegnere

Valutazione ambientale
Elettra LOWENTHAL, ingegnere
Chiara LUCIANI, ingegnere ambientale

VenetoProgetti SC
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: venetoprogetti@venetoprogetti.com

NORME TECNICHE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (estratto)

Art. 7 - SCHEDE GUIDA

INDIVIDUAZIONE

Elab. n. 33 "Schede Guida per il Piano degli interventi – Norme Tecniche - Allegato I"

DEFINIZIONE

1. Per alcune zone particolarmente significative, oggetto di perequazione urbanistica e credito edilizio, il PAT ha definito delle Schede Guida dove le indicazioni urbanistiche sono specificate con maggiore dettaglio.

CONTENUTI E FINALITÀ

2. Le Schede Guida individuano i temi, le aree, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e prefigurano per ciascuno criticità, obiettivi, direttive per la redazione del Piano degli Interventi.
3. Le Schede Guida dovranno, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale, supportare l'articolazione delle azioni, dei tempi, delle modalità di finanziamento ed ogni altro adempimento connesso all'implementazione delle politiche urbanistiche.

EFFICACIA

4. Le Schede Guida non hanno valore prescrittivo ma sono finalizzate a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree e la realizzazione degli interventi previsti.

Art. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6

DEFINIZIONE

1. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR n. 11/2004, l'AC può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma 2 del presente Articolo sono i seguenti:
 - a) l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - c) l'AC raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
 - d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
3. Per quanto non disciplinato dalla LR n. 11/2004 e dalle presenti NT, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.
4. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR n. 1717 del 03 ottobre 2013.

Art. 38 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. n. 13

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

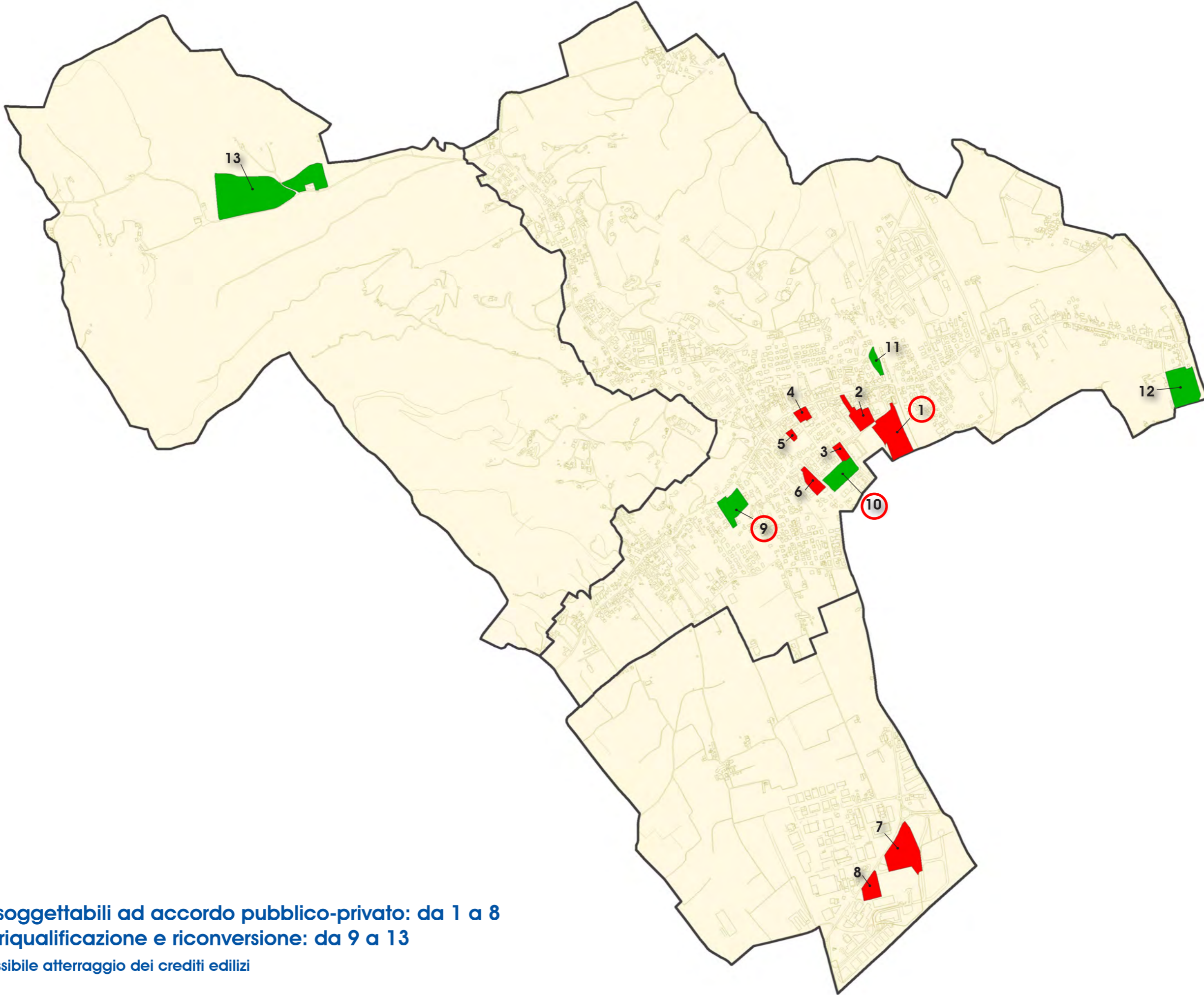
Elab. n. 39 Tav. n. 4, Carta della trasformabilità

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Le "Aree di riqualificazione e riconversione" includono ambiti territoriali consolidati che presentano caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, cui il PAT attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.

DIRETTIVE

2. Il PI può introdurre nuove "Aree di riqualificazione e riconversione" o modificare i parametri edificatori ed il perimetro di quelle individuate nel PAT, senza procedere ad una variante dello stesso PAT, ferme restando le seguenti regole:
 - la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto dei principi definiti nel Titolo II delle presenti NT;
 - la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del PAT;
 - tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a PUA e convenzionamento.
3. La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:
 - il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
 - il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
 - il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
 - una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.



- **Ambiti assoggettabili ad accordo pubblico-privato: da 1 a 8**
- **Ambiti di riqualificazione e riconversione: da 9 a 13**
- **Ambiti di possibile atterraggio dei crediti edilizi**



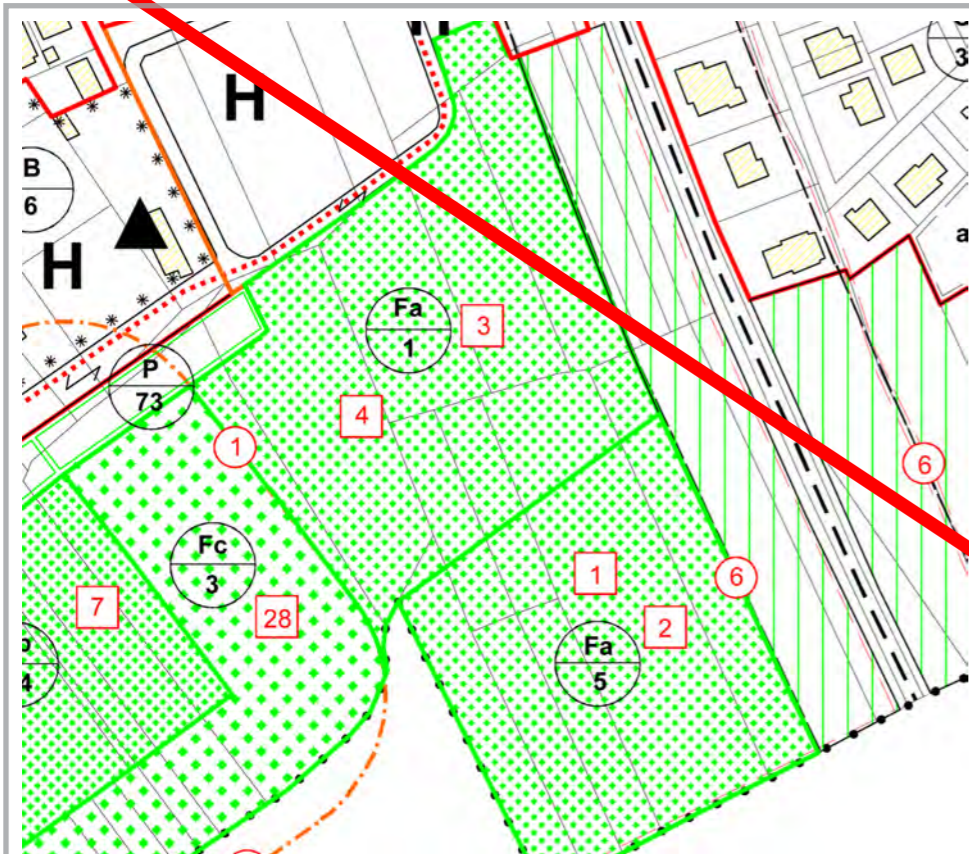
VIA Ugo Foscolo - Iстри (Zto Fa/1, Fa/5)

Ambito n. 1

FG. 9

Mapp.le 1058,1294,1331, altri

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato

(Già Prof. n. 20380 del 14.11.08 e n. 3485 del 12.03.2012)

Presenza di vincoli e tutele: a ridosso della linea ferroviaria e della fascia di rispetto cimiteriale

Accessibilità alla rete viaria esistente: SCARSA - l'ambito non è localizzato lungo una direttrice viaria, ma a ridosso di una viabilità a fondo cieco, di tipo interquartierale, con limitata sezione stradale.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'ambito è localizzato tra l'ambito cimiteriale e la linea ferroviaria; dovranno pertanto essere mantenute le opportune fasce di rispetto e realizzata una barriera verde con funzione fonoassorbente verso la ferrovia e mitigazione visiva verso l'area cimiteriale. Vi è anche la presenza, a nord-ovest dell'area, di un ambito produttivo di prossima dismissione.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (90%) - servizi (10%)

Altezze prevalenti: 2 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: zona cimiteriale

**IN SEDE DI SCHEDA STRALCIATA
IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI**

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: Fa/1 ed Fa/5 (istruzione)

Superficie territoriale: 26.270 mq

Superficie fondiaria: -

Superficie coperta: max 50% dell'area

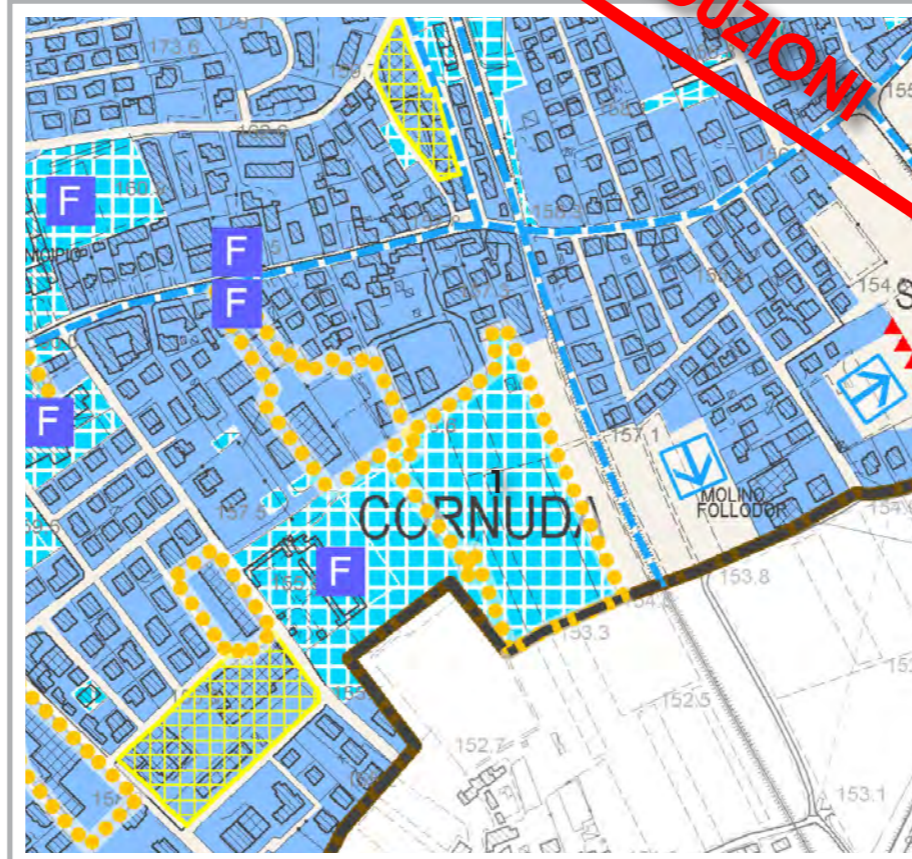
Destinazione urbanistica: servizi per l'istruzione con le seguenti attrezzature - asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo

Volume edificabile: a fini non scolastici è ammessa la realizzazione di 500mc da destinare ad abitazione per il personale di custodia (art. 30 NTA del PRG)

Altezza max. del fabbricato: 8,0 ml

Altro: superficie a parcheggio min. 20% dell'area

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il P.I. degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati" e "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: residenziale, servizi e funzioni compatibili

Densità: indice territoriale pari a 1,0 mc/mq

Parametri edilizi e progettuali: altezza max. 2 piani; tipologie edilizie ammissibili sono unifamiliare, casa abbinata e a schiera/blocco con max. 4 unità; accesso da Via Giacomo Matteotti o Via Zilio tramite Via Foscolo e/o Via Iстри. Barriera verde con funzione fonoassorbente verso la ferrovia e mitigazione visiva verso l'area cimiteriale. Per le destinazioni a servizi il PI potrà individuare parametri adeguati alle esigenze pubbliche.

Interesse pubblico:

- obbligo di PUA in coordinamento funzionale con zona sovrastante;
- cessione gratuita al Comune di quota parte dell'area in proprietà, non inferiore al 50%;
- l'asse est-ovest deve prevedere il potenziamento di parte di Via Iстри con viabilità di collegamento con Via Foscolo;
- lo schema infrastrutturale interno deve prevedere un'asse a doppio senso di marcia, con viale alberato e pista ciclopedonale;
- data la dimensione, l'indice territoriale potrà essere elevato del 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune) in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti esterni a quello di proprietà.



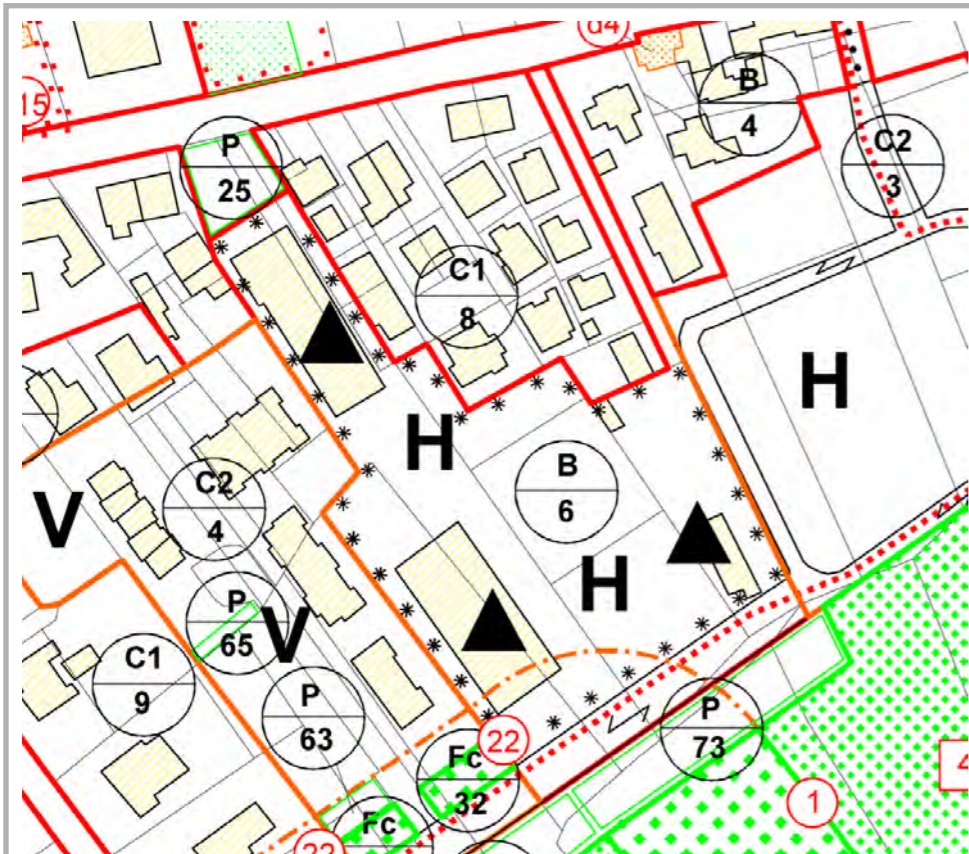
VIA Giacomo Matteotti, 28

Ambito n. 2

FG. 9

Mapp.le 39,240,258,375, altri

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato (Già Prot. n. 20484 del 15.11.08)

Presenza di vincoli e tutele: fascia di rispetto cimiteriale interna alla zona sud-ovest dell'ambito.

Accessibilità alla rete viaria esistente: BUONA - l'ambito è direttamente servito da Via Giacomo Matteotti a nord da Via Ugo Foscolo a sud.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'ambito, di natura produttiva, si trova inglobato all'interno del tessuto residenziale consolidato del centro urbano. L'attuale destinazione non risulta essere più compatibile, data anche la vicinanza al centro di Cornuda.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (90%) - servizi (10%)

Altezze prevalenti: 2 o 3 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: zona cimiteriale, municipio, chiesa, casa di riposo, scuola materna e aree centrali.

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: B/6; Zona di degrado (soggetta ad approvazione di un Piano di Recupero); Zto con obbligo di S.U.A.; Attività da trasferire

Superficie territoriale: circa 10.500 mq

Superficie fondiaria: -

Destinazioni d'uso: residenza (min. 60%) e altra destinazione (max. 40%)

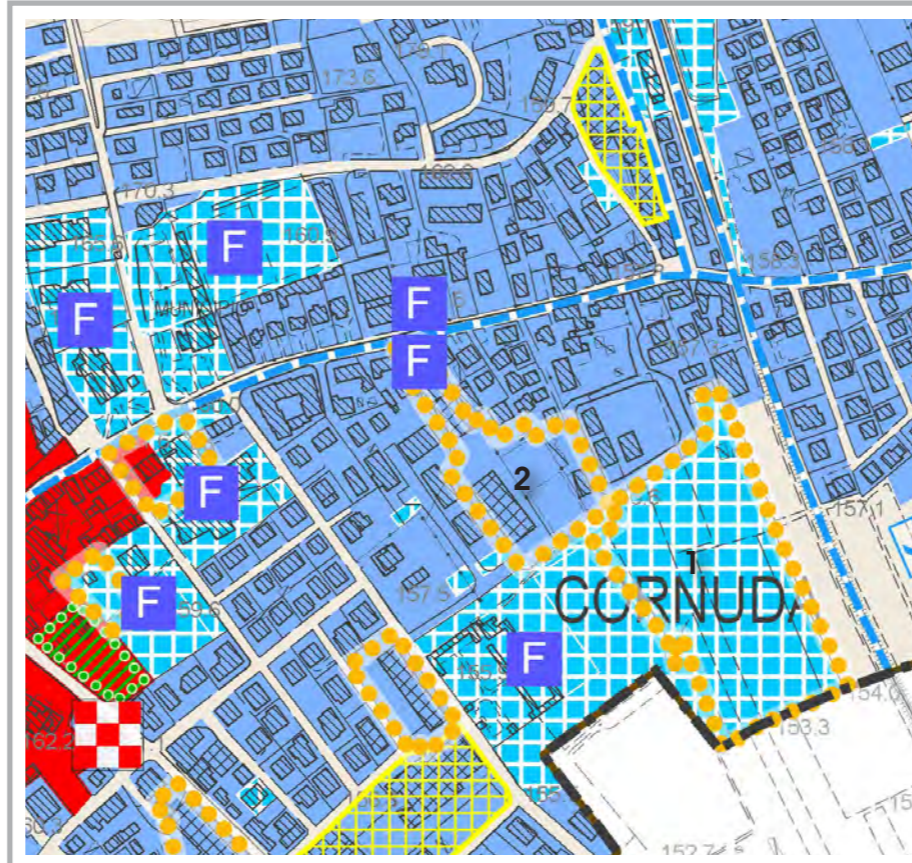
Destinazione urbanistica: residenza propria delle Zto tipo "B"

Volume edificabile: 8.500 mc (elevabile a 11.500 mc se entro 2 anni si cede quota parte per realizzazione strada a sud della proprietà)

Altezza max. del fabbricato: 9,5 ml

Altro: intervento da assoggettare a convenzionamento; dismissione attività e trasferimento della stessa all'interno di un lotto nel PIP n.3, posto a sud del territorio comunale

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T.

Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazioni ammissibili: residenziale (min. 60%), servizi e tutte le funzioni ad esse compatibili

Densità: indice territoriale 1,0 mc/mq

Parametri edilizi e progettuali: saranno definiti dalla sottoscrizione dell'accordo pubblico - privato

Interesse pubblico:

- obbligo di PUA in coordinamento e collegamento funzionale con la viabilità pubblica esistente;
- cessione gratuita al Comune della Zto P/25 per la realizzazione di un'area a parcheggio su Via Matteotti;
- l'asse viario nord-sud deve prevedere anche una viabilità ciclopeditone, in collegamento con il cimitero;
- dismissione e trasferimento attività produttiva in essere, comprensiva di eventuale bonifica del sito;
- cessione e sistemazione di parte dell'area in proprietà verso sud, per la realizzazione di un asse stradale di raccordo di Via Istria con Via Foscolo.



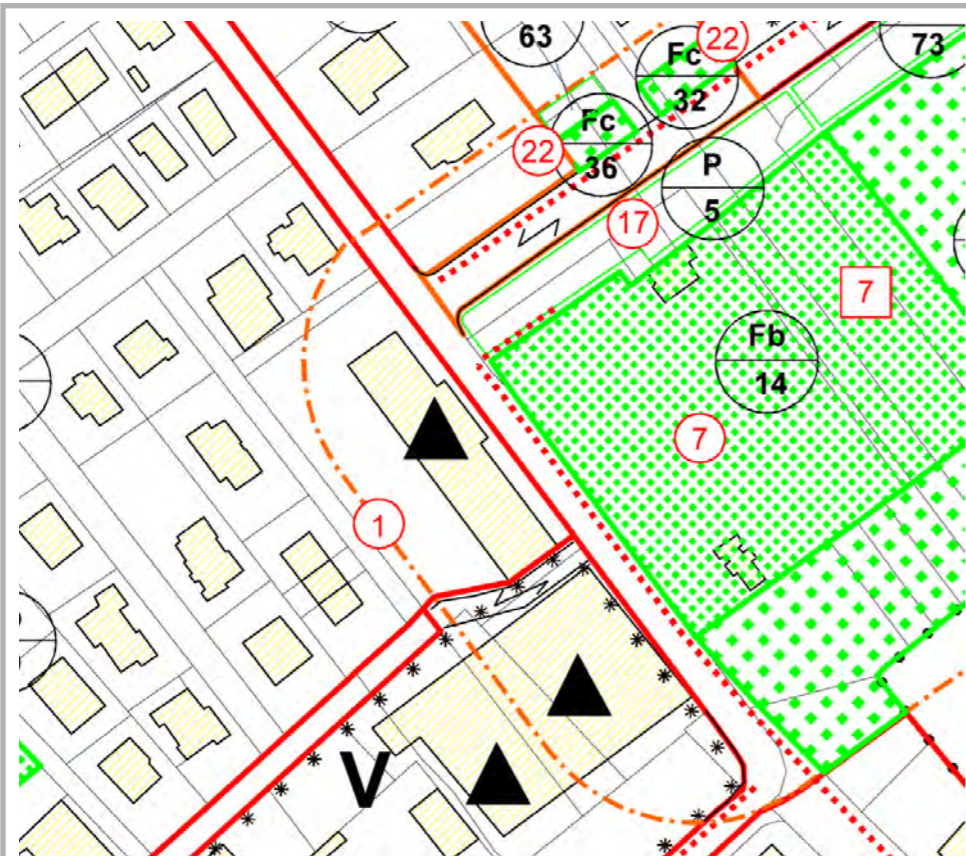
VIA Pascoli - Zilio

Ambito n. 3

FG. 9

Mapp.le 676 sub. 4

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato

(Già Prot. n. 21001 del 26.11.08)

Coordinamento con l'Ambito n. 10

Presenza di vincoli e tutele: fascia di rispetto cimiteriale che ingloba la volumetria esistente (capannone produttivo con superficie coperta pari a circa 900 mq)

Accessibilità alla rete viaria esistente: BUONA - l'ambito è direttamente servito da Via G. Zilio - Via Pascoli.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'ambito, di natura produttiva, si trova all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, inglobato nel tessuto residenziale consolidato del centro urbano. L'attuale destinazione non risulta essere più compatibile.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (50%) - servizi (30%) - produttivo (20%)

Altezze prevalenti: 2 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: zona cimiteriale

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: C1/10; Attività da trasferire; Rispetto cimiteriale

Volume esistente: circa 4.800 mc

Superficie coperta esistente: circa 900 mq

Superficie fondiaria: 3.950 mq

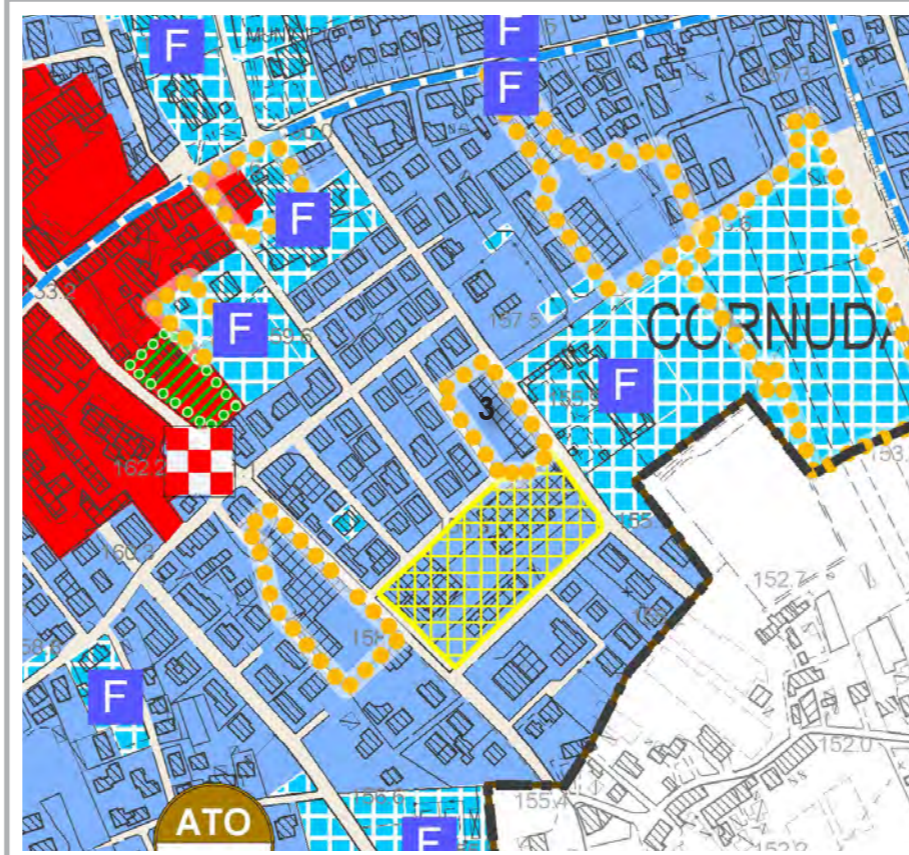
Destinazione urbanistica: residenza e tutte le destinazioni consentite (artigianato di servizio, ambulatori e uffici) con un limite massimo per le nuove edificazioni, di mq. 70 e di mq. 150 di superficie di vendita commerciale, per ogni singola unità immobiliare

Volume edificabile: densità fondiaria compresa tra 1,0 e 1,3 mc/mq

Altezza max. del fabbricato: 6,80 ml

Altro: previsione piani volumetrica per aree superiori a mq.2.000, come precisato al precedente art.5. Strumento urbanistico attuativo o accordo convenzionale, nei casi puntualmente previsti (art. 17 NTA del PRG vigente)

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T.

Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazioni ammissibili: area a parcheggio e/o servizi di interesse pubblico e riconoscimento di un credito edilizio

Parametri edilizi e progettuali: riconoscimento di un credito edilizio (quota parte della volumetria esistente) pari al 35% del volume legittimo esistente. Quota elevata al 50% se l'area viene ceduta e contestualmente sistemata a parcheggio alberato. Credito edilizio da far atterrare su altro ambito territoriale, esterno dalla fascia di rispetto cimiteriale, anche in coordinamento con il contiguo Ambito n. 10.

Interesse pubblico:

- realizzazione e cessione gratuita al Comune dell'intera area come nuovo parcheggio;
- dismissione e trasferimento attività produttiva in essere, comprensiva di eventuale bonifica del sito;
- cessione di parte dell'area in proprietà verso sud, per la realizzazione di un asse stradale di collegamento di Via Zilio con Via Pascoli.



VIA Piazza Giovanni XXIII - Via J.F. Kennedy

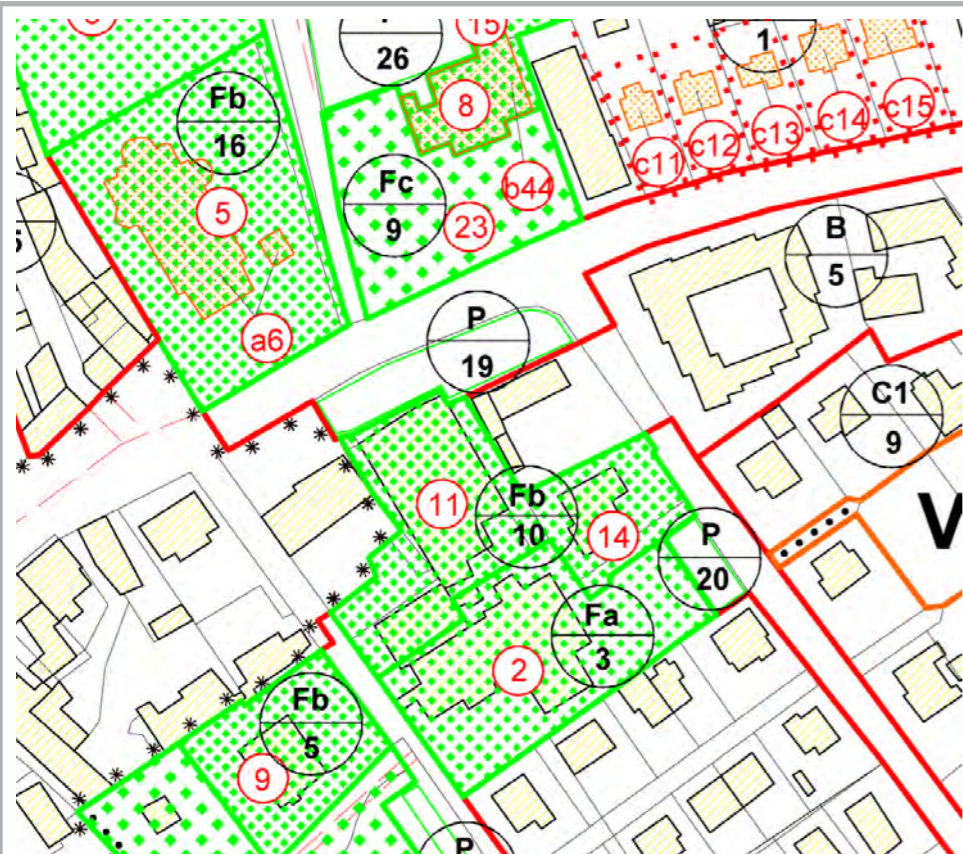
Ambito n. 4

4

FG. 2

Mapp.le 12,22,62,214,454

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato

(Già Prot. n. 20483 del 15.11.08)

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito interessa in parte il perimetro del centro storico Zto A, in posizione centrale del nucleo urbano Cornuda, e costituisce cerniera fra la chiesa, del municipio, dell'asilo e ufficio postale.

Accessibilità alla rete viaria esistente: BUONA - l'ambito è direttamente servito da Piazza Giovanni XXIII e Via J.F. Kennedy.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: la posizione centrale assegna un'alta rilevanza strategica alla trasformazione di quest'area. Altro elemento cui porre attenzione è l'alta consistenza volumetrica esistente (pari a circa 13.000 mc), oggi destinata prevalentemente a sala cinema e servizi collettivi.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (30%) - servizi (70%)

Altezze prevalenti: 2 o 3 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: municipio, casa di riposo, chiesa, asilo, ufficio postale

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: Centro Storico Zto A, Fb/10 e P/19

Superficie territoriale: -

Superficie fondiaria: circa 4.000 mq

Superficie coperta: max 50% del lotto (per le nuove costruzioni)

Destinazione urbanistica: l'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione che definisce il programma degli interventi, le destinazioni d'uso e le forme gestionali anche mediante convenzione

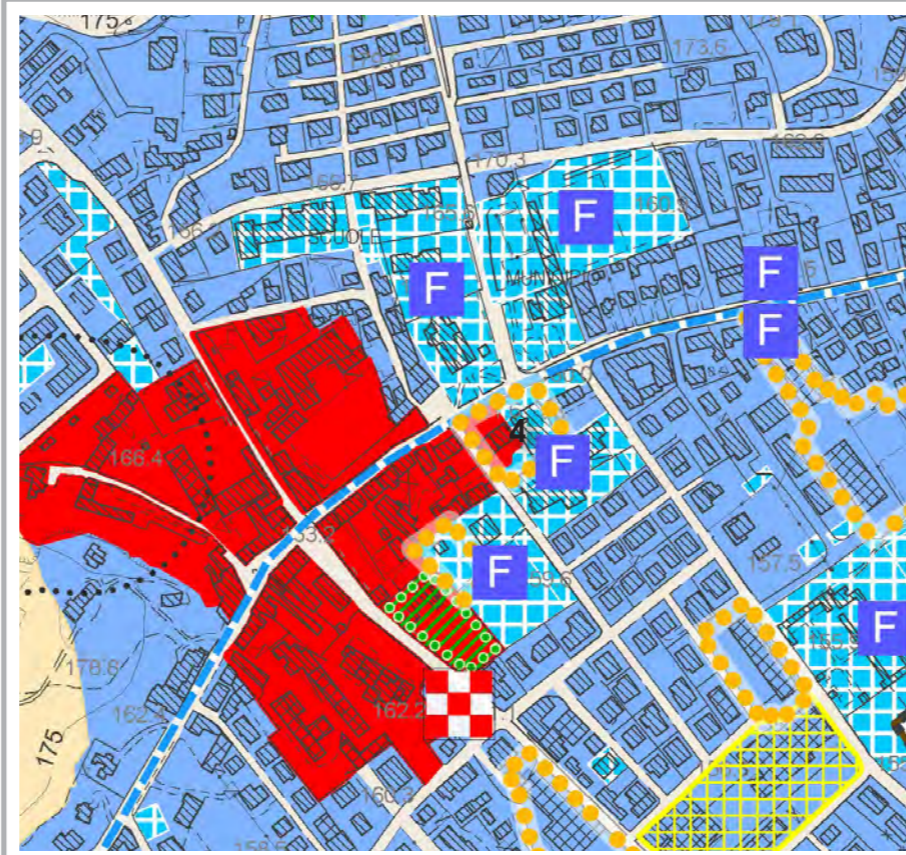
Volume edificabile: -

Altezza max. del fabbricato: 8,00 ml (per le nuove costruzioni)

Altro: Zto A - Vale la normativa definita dall'art. 14 delle NdA del PRG vigente

Zto Fb - Per gli edifici anche privati e per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani; nel caso di edifici privati dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso esistente. Una eventuale trasformazione d'uso potrà riguardare solo quelle ammesse per le singole zone.

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati"; "Aree di urbanizzazione consolidata"; "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza"

DIRETTIVE PER IL P.I. Sono ammessi gli interventi e le trasformazioni così come già disciplinati dal PRG vigente del Comune di Cornuda.



VIA J.F. Kennedy

Ambito n. 5

FG. 8

Mapp.le 313,1065/a

STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato (Già Prof. n. 20073 del 10.11.08)

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito non presenta vincoli o tutele di alcuna natura. Esso risulta localizzato in posizione centrale, a ridosso del parco Europa e dell'ufficio postale. Sulla stessa area sopra-descritta è presente un ex annesso agricolo allo stato grezzo.

Accessibilità alla rete viaria esistente: BASSA - l'ambito è servito da Via Kennedy, con una sezione stradale molto ridotta, con ambo i lati delimitati da filari storici di cipressi.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'eventuale l'intervento di trasformazione dovrà salvaguardare i filari di cipressi esistenti.

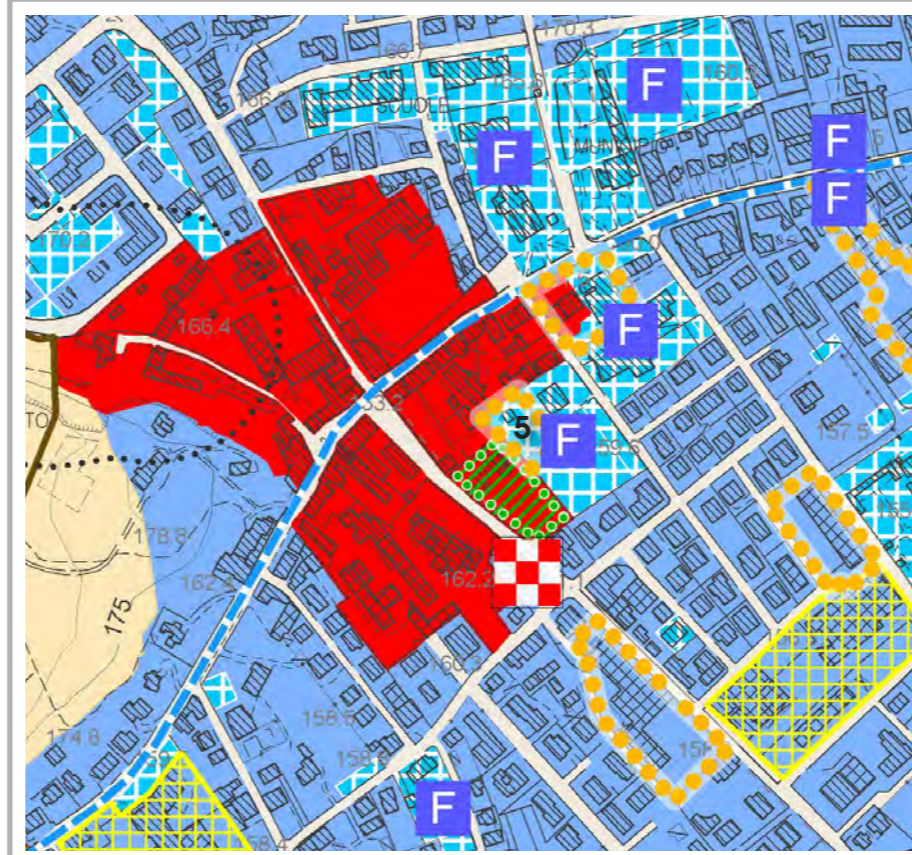
TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (50%) - servizi (50%)

Altezze prevalenti: 2 o 3 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: parco pubblico, ufficio postale, scuola materna

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati" e "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: riconoscimento di parte della proprietà come Zto B.

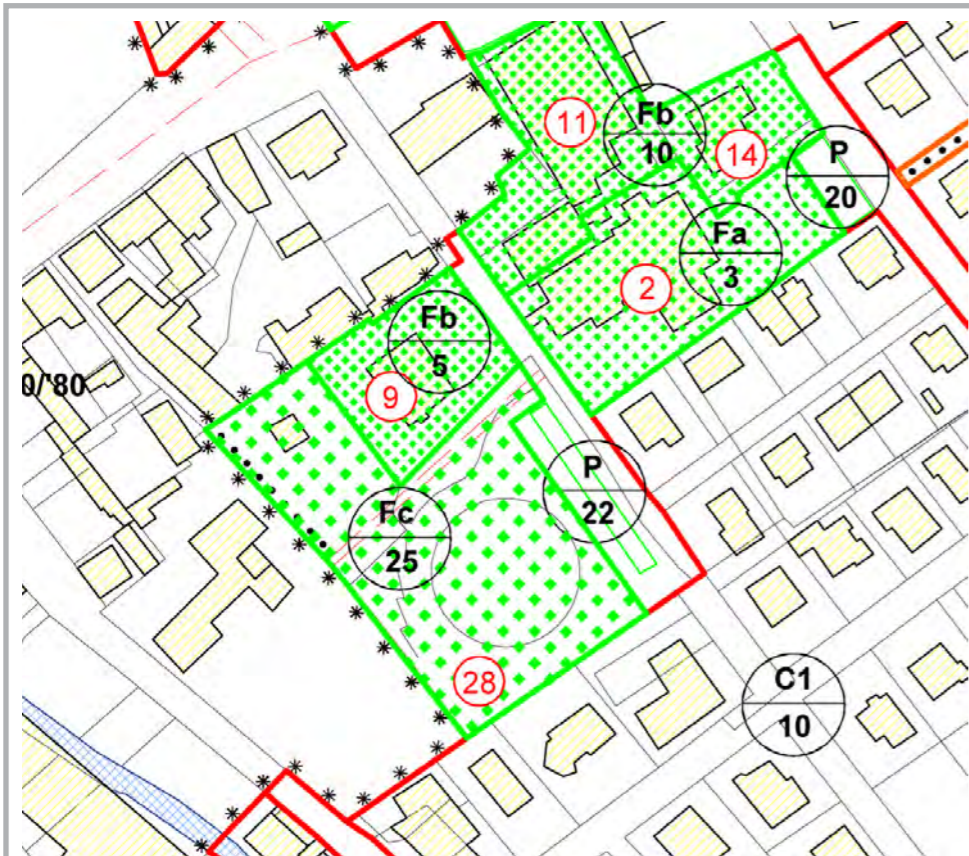
Densità: riconoscimento di una volumetria max di 1.700 mc.

Parametri edilizi e progettuali: tipologia edilizia a blocco con max. 2 piani e le seguenti destinazioni: residenziale, max n.2 unità abitative.

Interesse pubblico (Soluzione A e Soluzione B):

- (A) realizzazione e cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno larga 3,00 ml necessaria alla costruzione di un passaggio pedonale lungo tutto il lato ovest della proprietà;
- (A) cessione gratuita al Comune di parte della proprietà verso sud, per estendere l'ambito del parco Europa;
- (A) realizzazione e cessione gratuita al Comune di un piccolo manufatto pertinenziale finalizzato a deposito e servizi igienici per il Parco Europa;
- (A) l'intervento di trasformazione dovrà salvaguardare i filari di cipressi esistenti, anche ricercando eventuali nuovi accessi e collegamenti infrastrutturali, attraverso l'area delle poste;
- (B) cessione al Comune dell'intera area in proprietà e riconoscimento di 2.000 mc di credito edilizio da collocarsi in altra area.

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: Fc/25

Superficie territoriale: -

Superficie fondiaria: circa 1.680 mq

Superficie coperta: max 25% del lotto

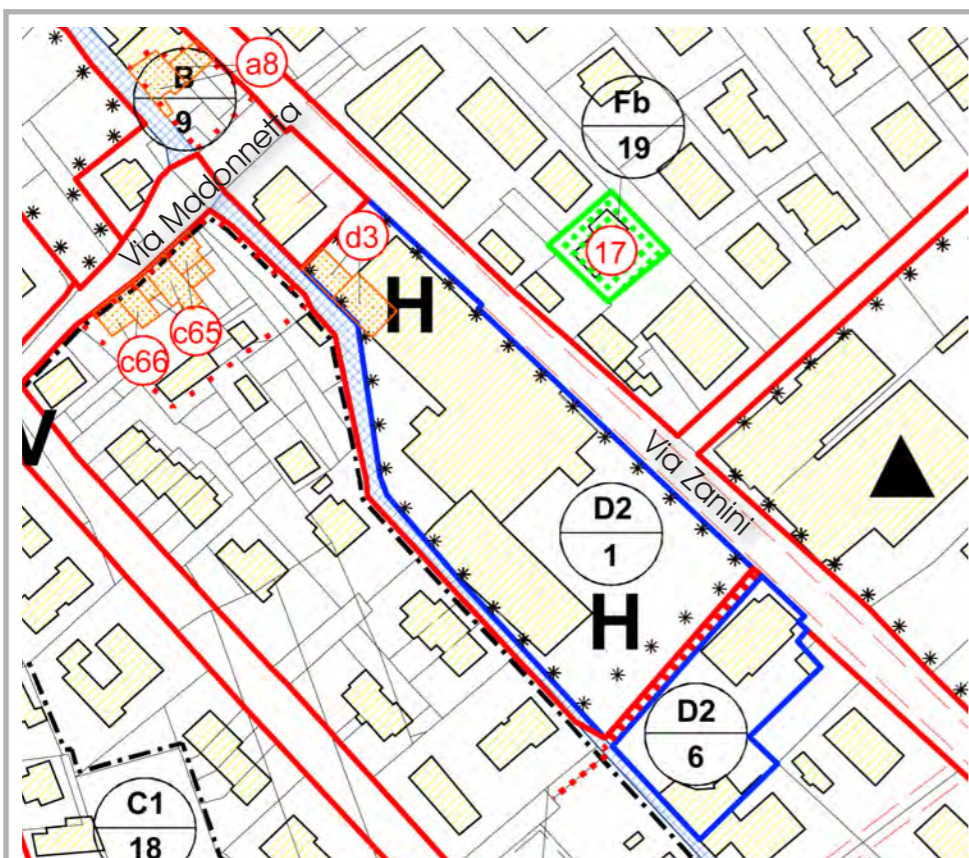
Destinazione urbanistica: area gioco bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extra urbani

Volume edificabile: sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie aperte e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche e simili

Altezza max. del fabbricato: 7,00 ml (salvo diverse esigenze)

Altro: superficie a parcheggio non inferiore al 10% della superficie di zona interessata all'intervento

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: D2/1; Zona di degrado (soggetta a Piano di Recupero); Zto con obbligo di SUA

Superficie territoriale: -

Superficie fondiaria: circa 7.000 mq

Superficie coperta realizzabile: max 50% della superficie fondiaria

Destinazione urbanistica: attività direzionali e commerciali, magazzini, depositi, artigianato di servizio, attrezzature di interesse collettivo, uffici e studi professionali, agenzie e alloggi di servizio

Volume edificabile: è ammesso il recupero della volumetria esistente attraverso demolizione e ricostruzione

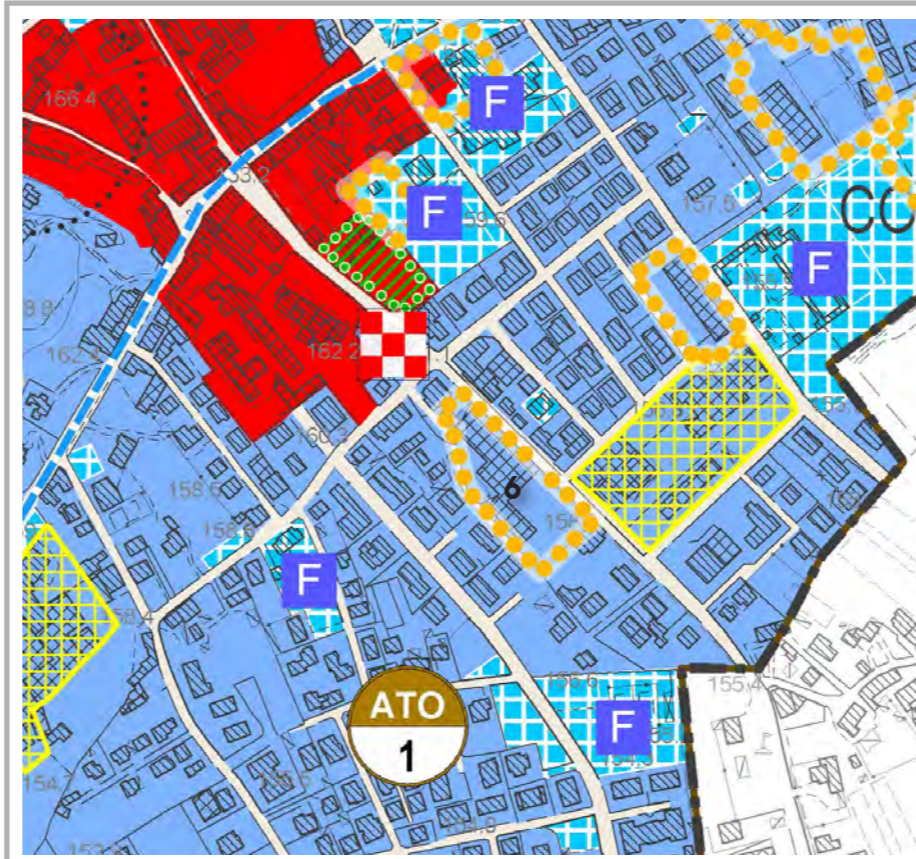
Altezza max. del fabbricato: 8,00 ml

Altro: è prescritto un arretramento di 2,00 sul fronte di Via Zanini con la formazione di un porticato di profondità ed altezza non inferiori a 3,00 ml utili, da destinare ad uso pubblico. Dovrà essere organizzato su Via Zanini, un unico accesso al servizio dell'intero ambito, utile sia per l'accesso al pubblico, che per il carico-scarico merci, dotato di adeguati raggi di curvatura e percorso ciclo-pedonale da raccordare alla limitrofa zona residenziale ad ovest. Da Via Madonnetta potrà essere mantenuto un accesso di servizio, per mezzi leggeri (autovetture), non aperto né al pubblico né alle operazioni di carico-scarico merci.

STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: destinazione residenziale (minimo 30%), commerciale, direzionale, ricreativo, culturale, sportivo, ricettivo ed a servizi per la restante volumetria.

Densità: riconoscimento di quota parte della volumetria esistente nel limite di un indice territoriale pari a 1,5 mc/mq. L'indice territoriale potrà essere elevato del 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune) in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti.

Parametri edilizi e progettuali: tipologia edilizia singola, schiera, in linea o blocco con max. 3 piani per la nuova edificazione. Va conservata e salvaguardata l'integrità dell'edificio schedato "d3".

Interesse pubblico:

- obbligo di PUA in coordinamento;
- realizzazione passaggio ciclabile e pedonale che permetta di collegare Via Zanini con Via Giorgione;
- riqualificazione di Via Zanini attraverso arretramento e riqualificazione dell'intero fronte confinante con Via Zanini; potenziamento della viabilità ciclopedonale e delle infrastrutture a rete. Creazione di filare alberato, per tutto lo sviluppo della proprietà.

VIA A. Zanini

Ambito n.

6

FG. 8

Mapp.le 67

Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato

(Già Prof. n. 74 del 05.01.09)

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito, di origine produttiva, si trova inglobato all'interno del tessuto residenziale consolidato del centro urbano. L'attuale destinazione non risulta essere più compatibile. La superficie coperta è pari a circa 2.800 mq.

Accessibilità alla rete viaria esistente: MEDIA - l'ambito è direttamente servito da Via Zanini e secondariamente da Via Madonnetta.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: è necessario salvaguardare l'integrità e pertinenza dell'edificio schedato "d3"; necessita di arretramento e riqualificazione l'intero fronte confinante con Via Zanini.

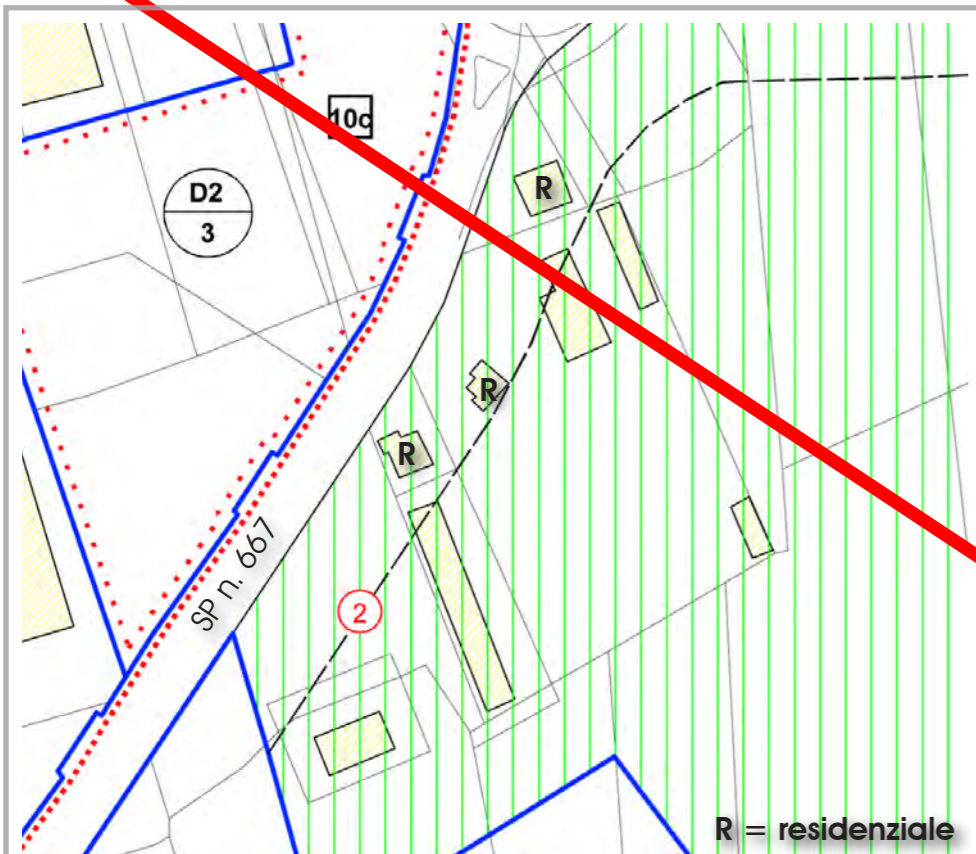
TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (90%), commerciale (10%)

Altezze prevalenti: 2 o 3 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: zona a parco-gioco e sport immediatamente ad ovest dell'ambito (Via Giorgione)

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



R = residenziale

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: E2 agricola; Rispetto Stradale; fascia di Rispetto Stradale
 Superficie territoriale: 11.090 mq
 Superficie coperta produttiva esistente: 2.200 mq
 Volume esistente: 5.825 mc
 Destinazione urbanistica: -
 Volume edificabile: in queste zone sono ammessi gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 3 del Testo Unico Edilizia - D.P.R. 380/2001 e cioè: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia
 Altezza max. del fabbricato: 6,80 ml

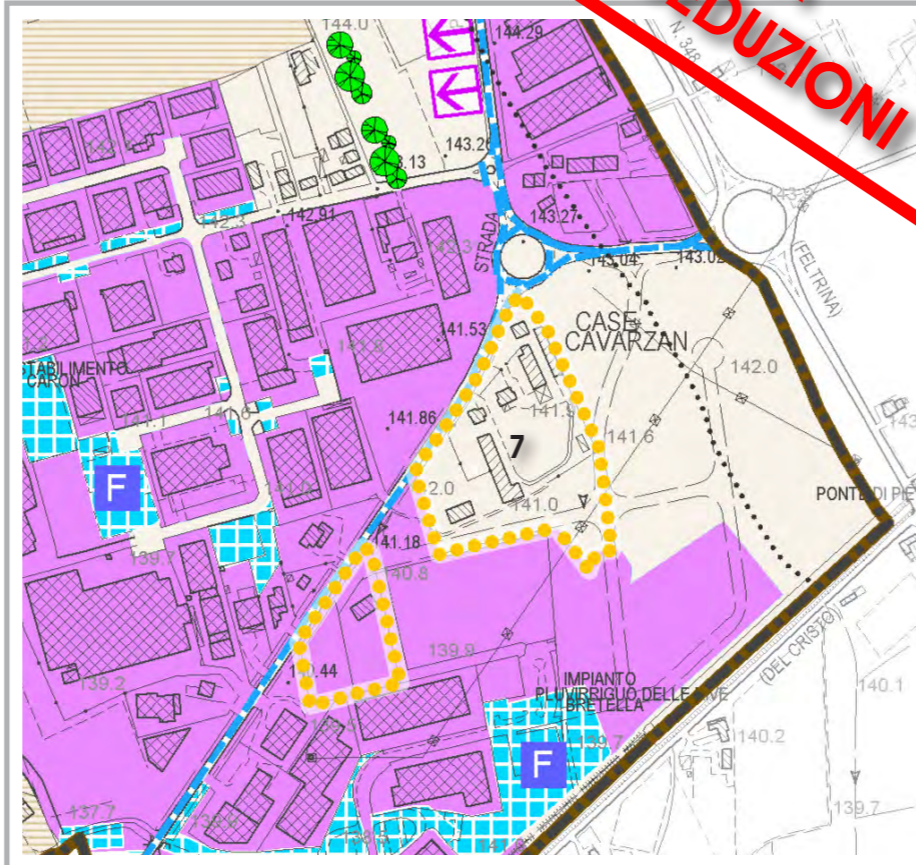
Altro: per gli edifici residenziali esistenti, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire o D.I.A., è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. per ogni unità abitativa. Gli interventi di ampliamento su edifici esistenti composta da più di due unità abitative non possono generare ulteriori alloggi

STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



**IN SEDE DI SCHEDA STRALCIATA
 IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI**

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T.

Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico privati"; "Ambiti in cui applicare il credito edilizio" e "Zona agricola" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazioni ammissibili: cambio di destinazione d'uso in attività commerciali, direzionali e produttive
 Densità: superficie coperta max. 50% della sup. fondiaria
 Parametri edilizi e progettuali: altezza max. 8,00 ml. La superficie da riservare a verde alberato negli interventi in zona di nuova formazione non potrà essere inferiore al 20% dell'area d'intervento

Interesse pubblico:

- obbligo di strumento attuativo in coordinamento e collegamento funzionale con la sottostante zona produttiva;
- gli accessi esistenti sulla SP n. 667 non sono idonei a sopportare i carichi conseguenti alla nuova destinazione urbanistica. L'accessibilità va garantita dal collegamento con Via del Lavoro;
- opere di natura perequativa da individuare con accordo pubblico-privato.

VIA Padova
 FG. 14 Mapp.le 70,564, altri

Ambito n. **7**

Ambito interessato dalla presentazione di una proposta di accordo pubblico privato

(Già Prot. n. 20447 del 15.11.08)

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito è localizzato a ridosso di Via Padova, risulta quindi interessato da rispetto stradale. Sull'area insistono edifici in parte a destinazione residenziale ed in parte a destinazione agricola di allevamento zootecnico intensivo (in parte dismessi).

Accessibilità alla rete viaria esistente: BUONA - l'ambito è direttamente servito da Via Padova e in prossimità dell'asse di grande comunicazione della SR 348 "Feltrina", lungo la SP 667 di Caerano

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'area, seppur fatto in ambito agricolo, è a ridosso di un polo produttivo e commerciale già esistente e che il PTCP di Treviso individua come unico ambito produttivo ampliabile per il territorio comunale di Cornuda. Gli accessi esistenti sulla SP n. 667 non sono idonei a sopportare i carichi di traffico della nuova destinazione urbanistica

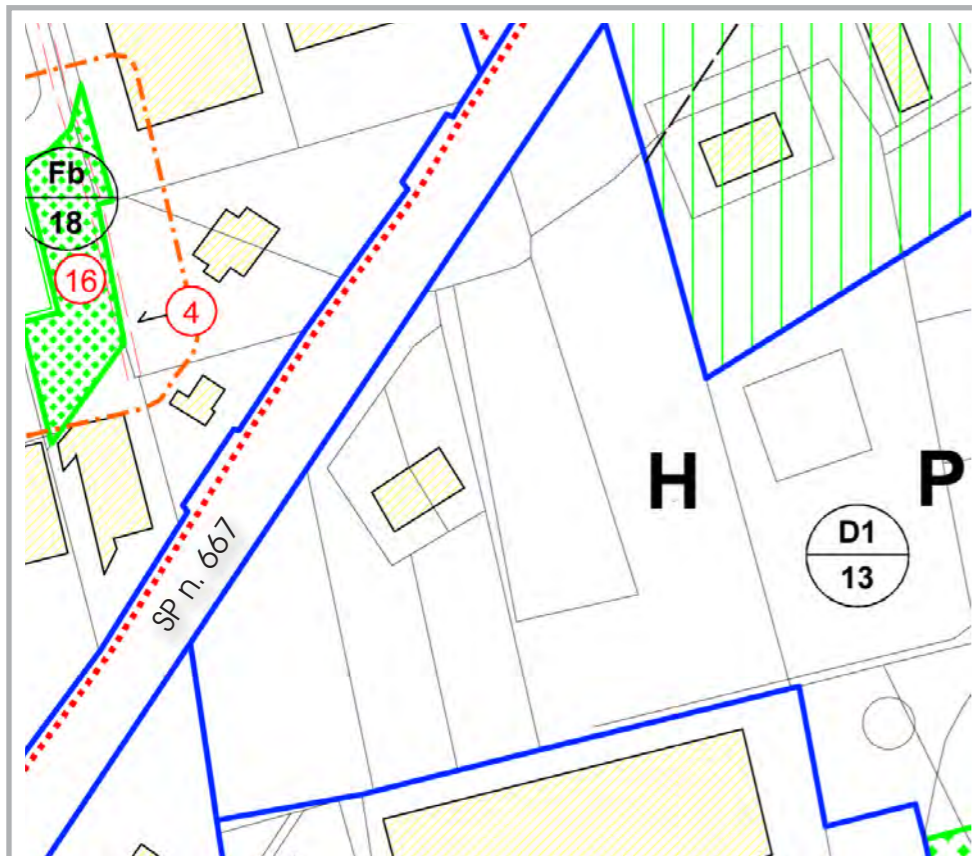
TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: commerciale e produttivo (50%) - agricola (50%)

Altezze prevalenti: 8,00 ml

Attrezzature e servizi in prossimità: nessuna

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: D1/13

Superficie territoriale: 8.600 mq

Superficie fondiaria: -

Superficie coperta: max 50% del lotto

Destinazione urbanistica: industriale e artigianale. L'ambito D1/13 verrà attuato mediante intervento pubblico (P.I.P) con l'obiettivo di favorire prioritariamente la localizzazione di aziende produttive attualmente presenti nel territorio comunale e collocate in aree improprie (centro abitato, zona agricola, ecc.)

Volume edificabile: è ammesso per ogni attività insediata con superficie lorda superiore a mq. 500, un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore a mc. 500

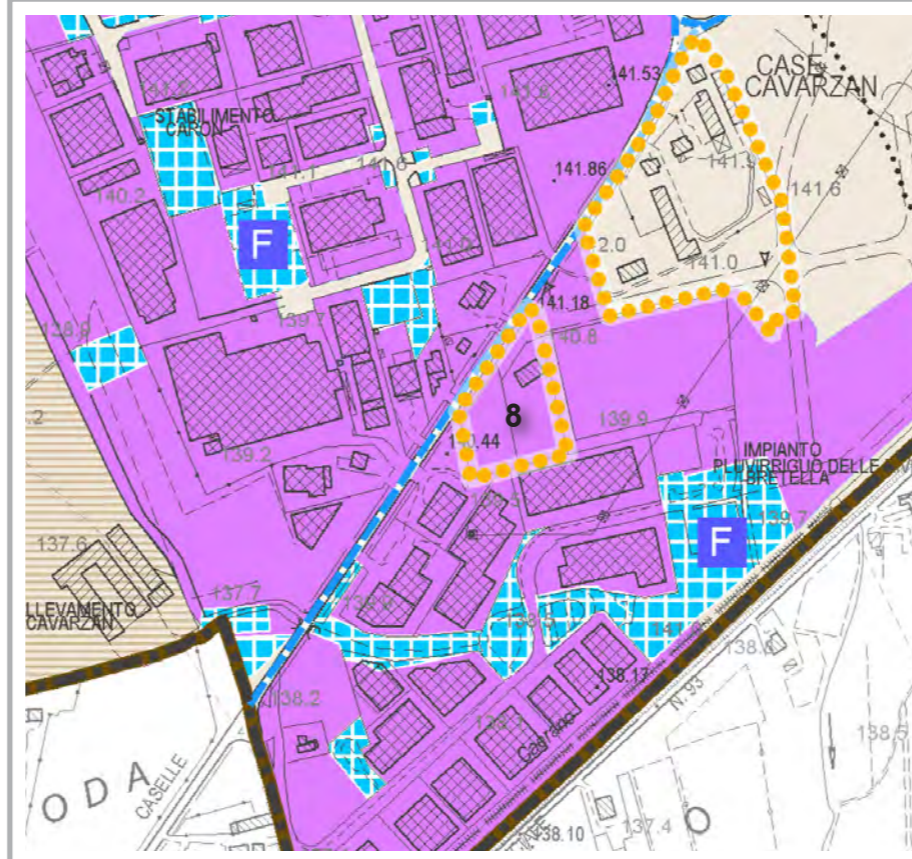
Altezza max. del fabbricato: 12,00 ml (salvo diverse esigenze)

Altro: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato

STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



VIA Padova

Ambito n.

8

FG. 14

Mapp.le 542, 543, 585, 635

Ambito ovest PIP n. 3

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito non presenta vincoli o tutele di alcuna natura. La superficie fondiaria è pari a circa 8.600 mq.

Accessibilità alla rete viaria esistente: MEDIA - l'ambito è in parte direttamente servito da Via Padova - SP n. 667 (accesso residenziale), ma necessita di interventi di miglioramento e razionalizzazione.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'accesso esistente sulla SP n. 667 non è idoneo a sopportare i carichi conseguenti alla nuova destinazione urbanistica. L'accessibilità va migliorata o garantita con collegamento verso Via del Lavoro.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: commerciale e produttivo (80%) - agricola (20%)

Altezze prevalenti: 8,00 - 10,00 ml

Attrezzature e servizi in prossimità: nessuna

PROGETTO PER IL P.A.T.

Destinazione: "Ambiti destinati alla sottoscrizione di accordi pubblico-privati" e "Aree produttive ampliabili" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazioni ammissibili: produttiva - artigianale e commerciale - direzionale. L'ambito può essere escluso dall'obbligo di strumento urbanistico attuativo (PUA), nell'ambito dell'accordo pubblico-privato.

Densità: -

Parametri edilizi e progettuali: tipologie e indici in linea con quelli definiti all'interno del PUA (Zto D1/13).

Interesse pubblico:

- miglioramento delle infrastrutture viarie (percorsi ciclopedonali, illuminazione, ecc.), sia direttamente che attraverso alcuni interventi che saranno individuati dall'accordo pubblico-privato.



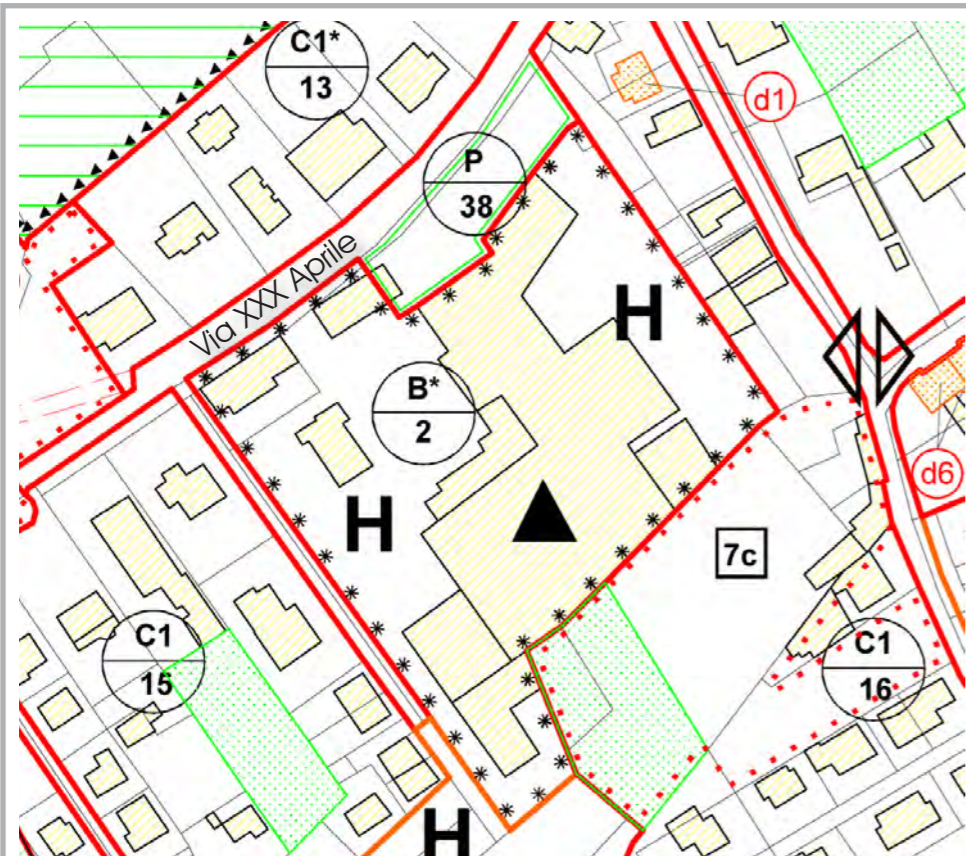
VIA XXX Aprile

Ambito n. 9

FG. 12

Mapp.le 32 e altri

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito: ex area salumificio

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito è di natura produttiva e risulta localizzato all'interno della zona residenziale, creando quindi una situazione di commistione tra destinazioni urbanistiche. L'ambito ha dimensioni pari a circa 14.500 mq.

Accessibilità alla rete viaria esistente: BUONA - l'ambito è direttamente servito da Via XXX Aprile, ma necessita di interventi di miglioramento e razionalizzazione nei confronti della viabilità esistente.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: la maggior criticità è data dalla volumetria esistente, pari a circa 50.000 mc.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (100%)

Altezze prevalenti: 2 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: nessuna

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: B/2 speciale, Zona di Degrado (soggetta a Piano di Recupero); Zto con obbligo di SUA; Attività produttiva da trasferire

Superficie territoriale: circa 14.500 mq

Volume: circa 58.600 mc

Superficie coperta: circa 7.700 mq

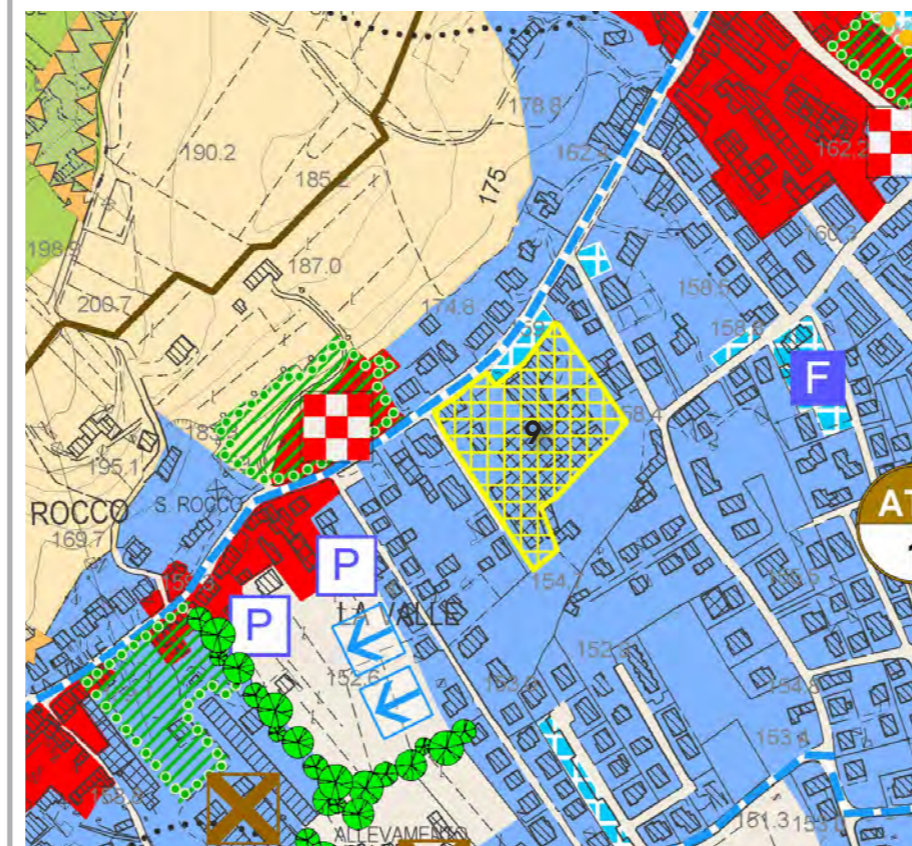
Destinazione urbanistica: è ammesso il mantenimento di attività compatibili con la residenza (commercio, direzionale, artigianato di servizio) nel rispetto della proporzione fra destinazioni residenziali e non residenziali. Per le attività degli insediamenti produttivi in atto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli necessari per gli adeguamenti igienico-sanitari o di prevenzione di Legge

Volume edificabile: nel calcolo del volume esistente recuperabile, non concorre quello realizzato in applicazione di leggi speciali finalizzate all'incremento occupazionale o produttivo (ex L.R. n.11/1987 - L.R. n.61/1985 art. 126 come modificata dalla L.R. 11/2004). Conferma del volume esistente

Altezza max. del fabbricato: nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima dovrà rispettare il limite di ml. 9,50. Il fronte strada su via XXX Aprile non potrà avere una altezza maggiore di mt. 9,00

Altro: lo strumento attuativo dovrà prevedere il potenziamento della viabilità esistente, anche lungo Via Battaglie e una viabilità di raccordo a Sud da Via Battaglie verso Via Jona

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T.

Destinazione: "Aree di riqualificazione e riconversione" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazioni ammissibili: residenza (min. 60%) ed attività e funzioni ad essa compatibili; direzionale e commerciale (max. 40%).

Densità: riconoscimento di quota parte della volumetria legittima esistente - max. 25.000 mc elevabile del 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune) in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti esterni a quello di proprietà.

Parametri edilizi e progettuali: tipologia edilizia a blocco con max. 2 o 3 piani e obbligo di PUA.

Interesse pubblico:

- cessione e sistemazione gratuita al Comune dell'area a parcheggio P/38;
- viabilità: conferma obbligo di collegamento con Via Battaglie;
- diminuzione della volumetria esistente e dell'indice di copertura;
- potenziamento ed integrazione dei sottoservizi a rete esistenti.



VIA Dante Alighieri, Zilio, Pascoli, Zanini

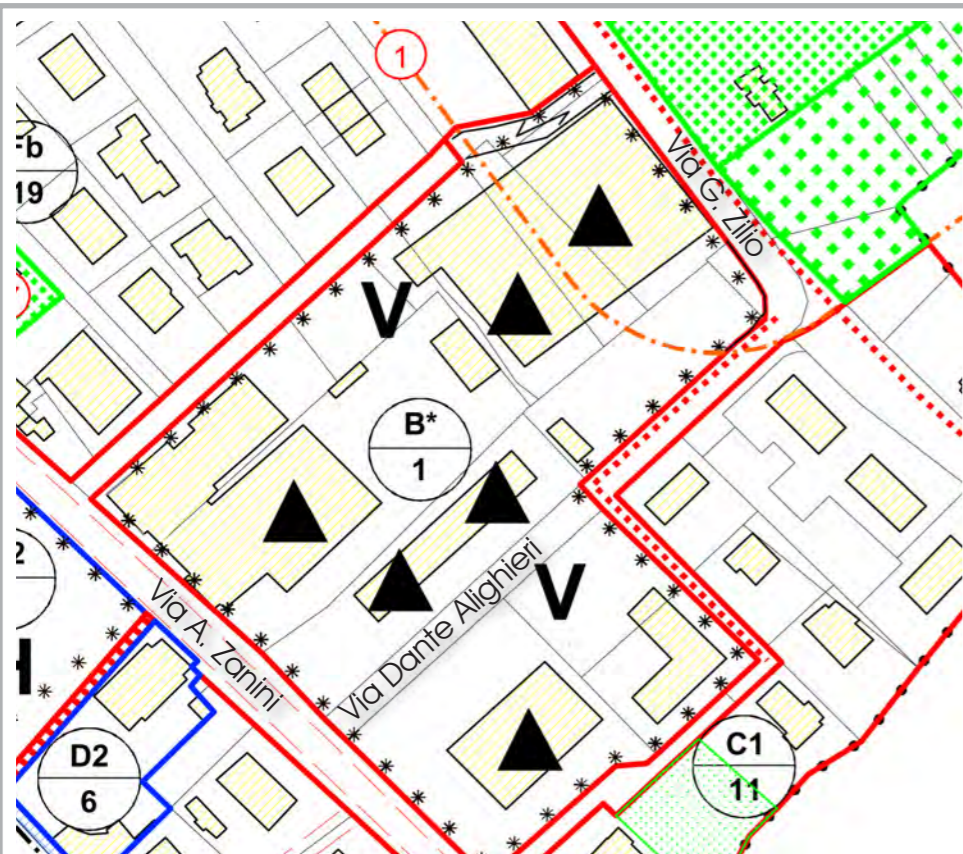
Ambito n. 10

10

FG. 9

Mapp.le 97,101,213,560,1060,...

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito ad ovest del cimitero

Coordinamento con l'Ambito n.3

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito è di natura produttiva e risulta localizzato all'interno della zona residenziale, creando quindi una situazione di commistione tra destinazioni urbanistiche. L'ambito ha dimensioni pari a circa 18.900 mq

Accessibilità alla rete viaria esistente: MEDIA - l'ambito è direttamente servito da Via Dante Alighieri e da Via Zanini, ma necessità di alcuni interventi di miglioramento e razionalizzazione

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: la maggior criticità è data dalla volumetria esistente. Elemento strategico è la vicinanza ad altri ambiti di trasformazione

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (80%) - servizi (20%)

Altezze prevalenti: 2 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: cimitero

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: B/2 speciale, Zona di Degradato (soggetta a Piano di Recupero); Zto con obbligo di SUA; Attività produttiva da trasferire; previsione Pista ciclabile

Superficie territoriale: 18.900 mq di cui realizzati 5.000 mq (lotto a sud)

Volume realizzabile: 37.800 mc di cui realizzati 8.890 mc (lotto a sud)

Superficie coperta: -

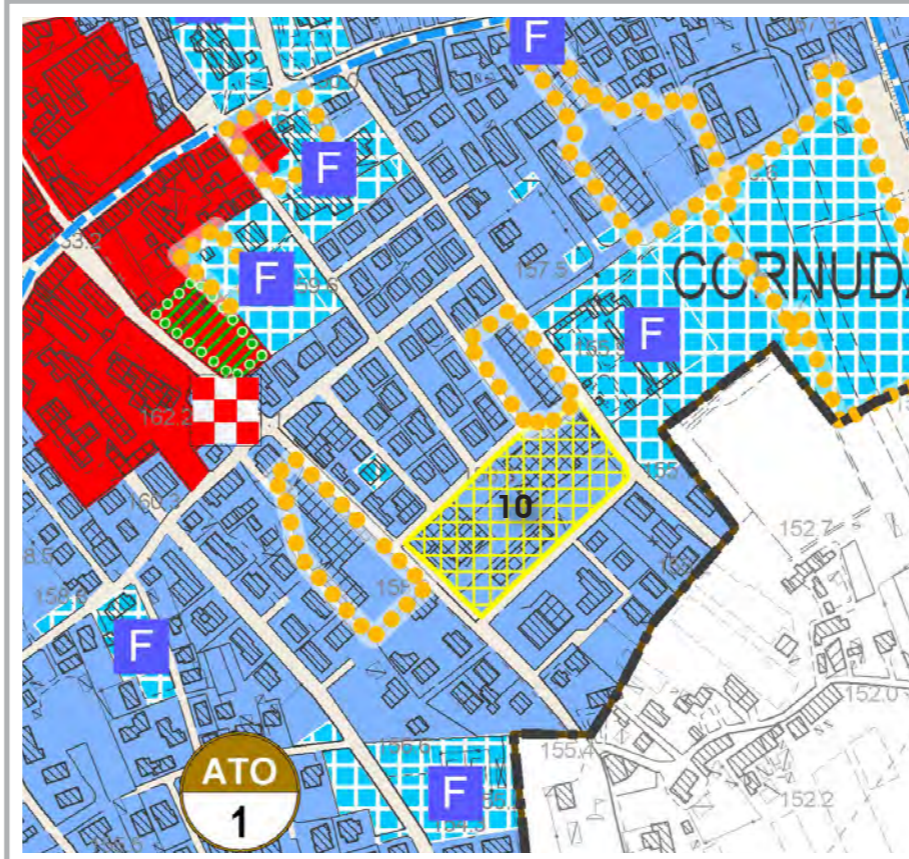
Destinazione urbanistica: è ammesso il mantenimento di attività compatibili con la residenza (commercio, direzionale, artigianato di servizio) nel rispetto della proporzione fra destinazioni residenziali e non residenziali. Per le attività degli insediamenti produttivi in atto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli necessari per gli adeguamenti igienico-sanitari o di prevenzione di Legge

Volume edificabile: 28.910 mc. Nel calcolo del volume esistente recuperabile, non concorre quello realizzato in applicazione di leggi speciali finalizzate all'incremento occupazionale o produttivo (ex L.R. n.11/1987 - L.R. n.61/1985 art. 126 come modificata dalla L.R. 11/2004).

Altezza max. del fabbricato: negli interventi di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza massima di ml. 9,5

Altro: -

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Aree di riqualificazione e riconversione" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: residenza (min. 60%) ed attività e funzioni ad essa compatibili (max. 40%).

Densità: riconoscimento di quota parte della volumetria esistente - max. 50% del volume legittimo esistente, incrementabile di un ulteriore 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune) in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti esterni a quello di proprietà.

Parametri edilizi e progettuali: tipologia edilizia a casa singola o bifamiliare, schiera o palazzina. Volumi ricadenti in fascia di vincolo cimiteriale, da demolire senza ricostruzione.

Interesse pubblico:

- obbligo di PUA;
- realizzazione tracciato ciclopedonale lungo Via Pascoli (lato nord della proprietà), sino a collegarsi verso il cimitero con Via Zilio, in coordinamento con indicazioni Ambito n.3;
- infrastrutturazione e adeguamento Via Dante Alighieri con larghezza pari a 7,00 ml e doppio marciapiede;
- dismissione e trasferimento attività produttiva in essere, comprensiva di eventuale bonifica del sito.



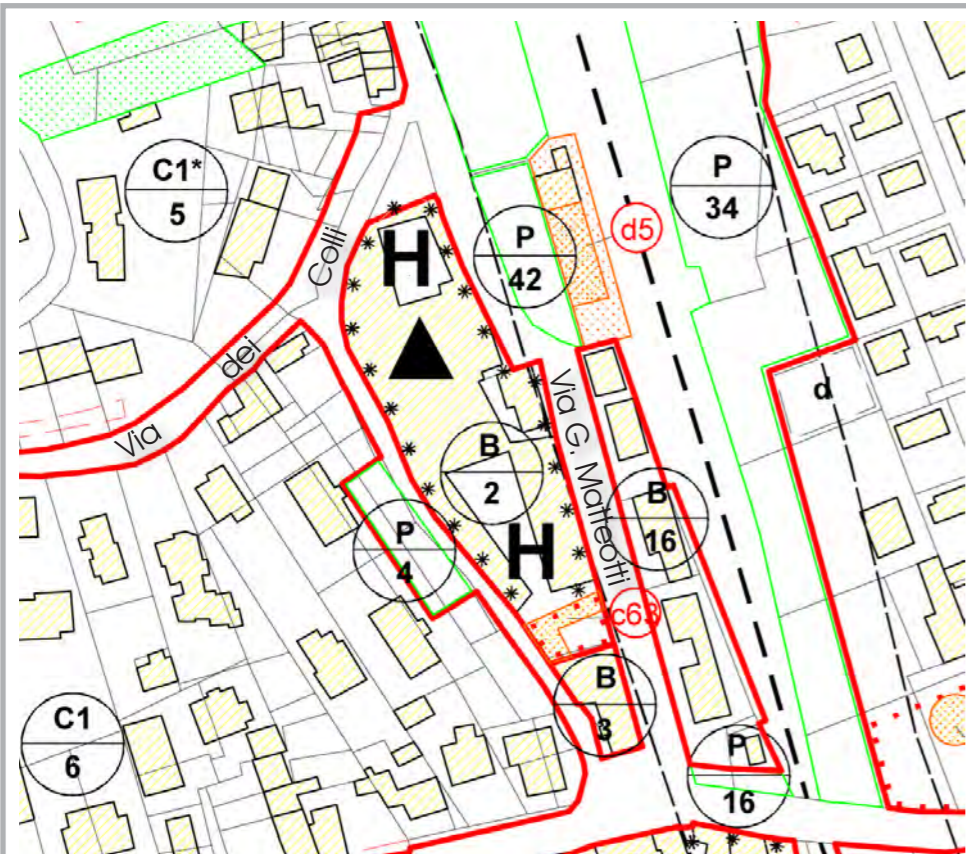
VIA Matteotti, P.za Martiri Libertà, Vic. dei Colli

Ambito n. 11

FG. 6

Mapp.le 209, 411

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito fronte stazione FS

Presenza di vincoli e tutele: all'interno dell'ambito è presente un edificio sottoposto a grado di tutela dal PRG vigente

Accessibilità alla rete viaria esistente: ALTA - l'ambito è direttamente servito da Via G. Matteotti e da Vicolo dei Colli. E' strategico perchè localizzato a ridosso della stazione ferroviaria

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: alta densità e consistenze volumetriche esistenti e limitati spazi pubblici liberi verso la stazione FS

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: residenza (70%) - servizi (30%)

Altezze prevalenti: 2 piani

Attrezzature e servizi in prossimità: stazione ferroviaria

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: B/2, Zona di Degradò (soggetta a Piano di Recupero); Zto con obbligo di SUA; Attività produttiva da trasferire; Edificio con grado di tutela

Superficie territoriale: circa 4.000 mq

Volume esistente: circa 18.000 mc

Superficie coperta: circa 3.100 mq (escluso l'edificio soggetto a grado di protezione)

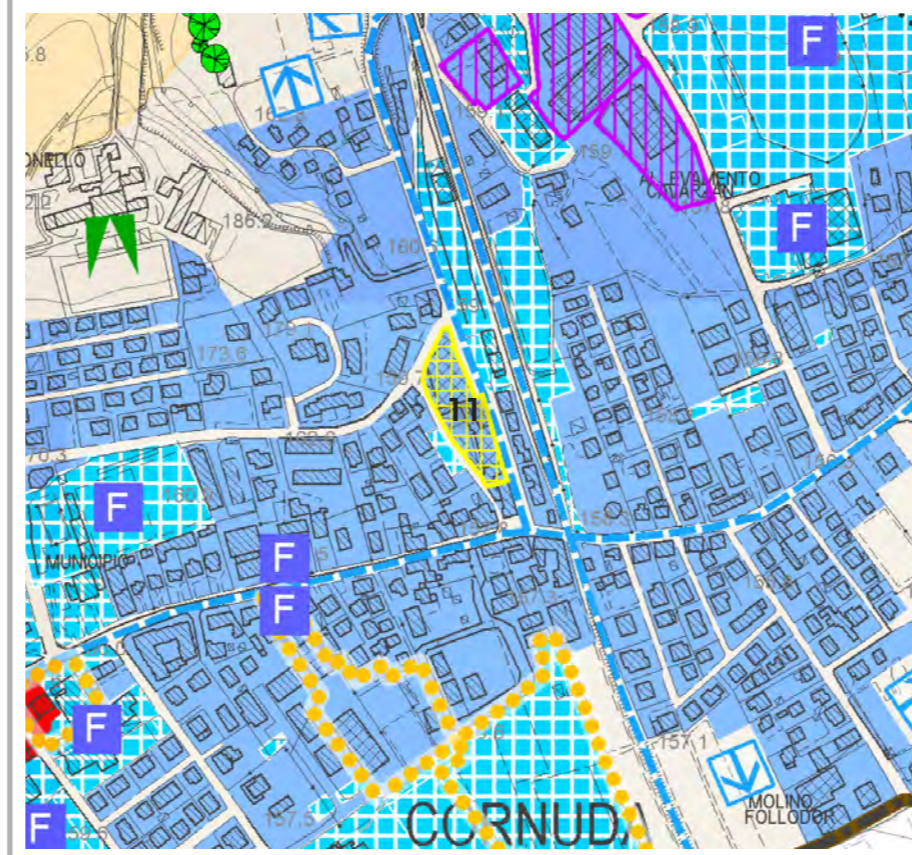
Destinazione urbanistica: obbligo di intervento tramite strumento urbanistico attuativo (S.U.A. - Piano di Recupero) con ricavo degli standard primari secondo normativa; il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 50% del volume totale previsto per la suddetta zona

Volume edificabile: 9.000 mc

Altezza max. del fabbricato: altezza massima di ml. 9,5

Altro: è consentita la demolizione totale dell'esistente ad esclusione dell'edificio soggetto a grado di tutela che dovrà essere opportunamente integrato nella previsione progettuale di piano attuativo; arretramento del fronte su Via Matteotti di ml. 2,00; formazione di un porticato lungo Via Matteotti della profondità minima di ml. 2,50 al netto di colonne lesene e murature e altezza non inferiore a ml. 3,00 (area da destinare ad uso pubblico)

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Aree di riqualificazione e riconversione" e "Aree di urbanizzazione consolidata" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: residenza (min. 50%) ed attività e funzioni terziarie e commerciali ad essa compatibili (max. 50%)

Densità: riconoscimento di quota parte della volumetria legittima esistente - max. 40% elevabile, di un ulteriore 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune), in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti esterni a quello di proprietà.

Parametri edilizi e progettuali: tipologia edilizia a blocco a 2 o max. 3 piani; obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Interesse pubblico:

- arretramento dell'edificio di almeno 2,00 ml e realizzazione porticato da destinare ad uso pubblico lungo tutto il fronte est;
- marciapiede lungo il fronte ovest per migliorare le infrastrutture di Vicolo dei Colli;
- demolizione dell'esistente ad eccezione dell'edificio soggetto a grado di tutela che dovrà essere integrato;
- attività esistenti da dismettere perchè incompatibili con il contesto circostante;
- realizzazione interventi di arredo urbano, in coerenza con l'antistante piazzale della stazione FS.



VIA Canapificio

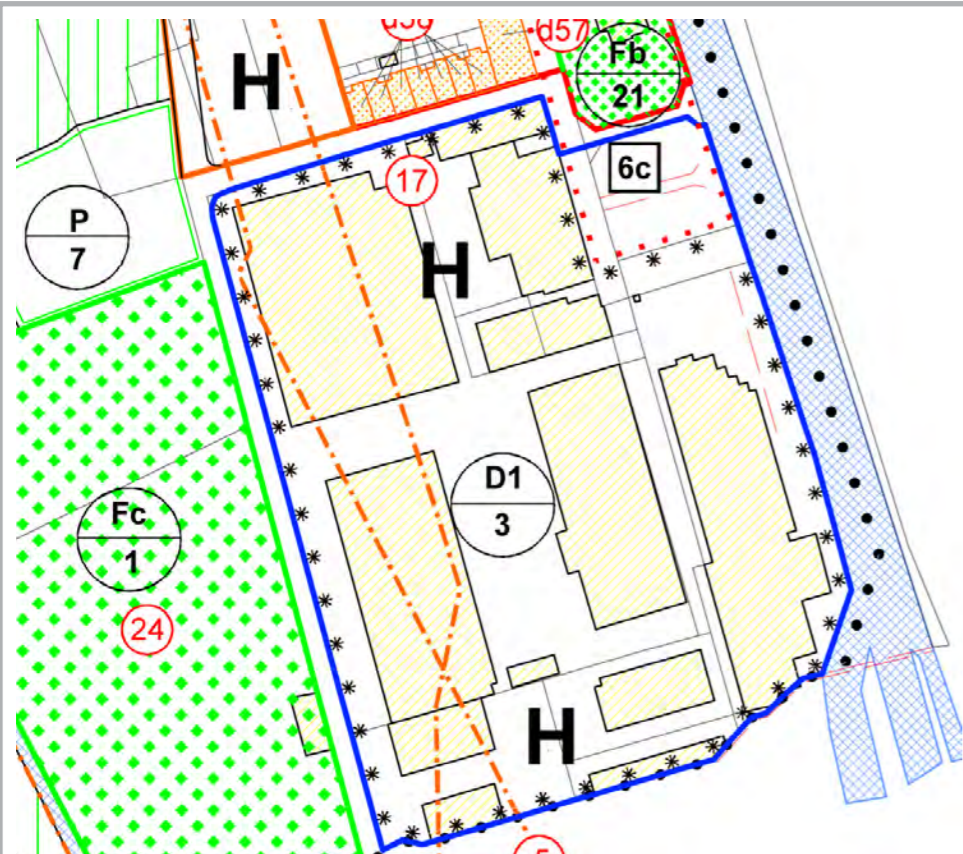
Ambito n.

12

FG. 6

Mapp.le 125,543,549,551 e altri

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito ex. Canapificio Veneto

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito è localizzato a ridosso del Canale Brentella e in prossimità del limite amministrativo con il Comune di Crocetta del Montello, con il quale è stato siglato, in data 23.09.2011, un accordo di coordinamento per le scelte urbanistiche da operare in quest'ambito.

Accessibilità alla rete viaria esistente: BASSA - l'ambito è direttamente servito da Via Canapificio, una laterale di Via S. Anna, ma le destinazioni previste dal PRG vigente necessiterebbero di un sistema viario più funzionale e preferibilmente esterno al contesto di centro abitato.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'ambito rappresenta un contesto figurativo di valore storico-testimoniale e paesaggistico, soprattutto verso il Canale Brentella e il Comune di Crocetta del Montello. Carezza di aree a verde e di aree a parcheggio pubblico.

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: produttivo (30%) - residenza (40%) - servizi (20%) - agricola (10%)

Altezze prevalenti: 2 piani (residenza) e 8,00 ml (edifici produttivi)

Attrezzature e servizi in prossimità: impianto sportivo, parco pubblico e centro urbano di Crocetta del Montello.

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: D1/3, Zona di Degradamento (soggetta a Piano di Recupero); Zto con obbligo di SUA; Fascia di rispetto corsi d'acqua

Superficie territoriale: circa 23.700 mq

Superficie fondiaria: -

Superficie coperta: circa 11.500 mq

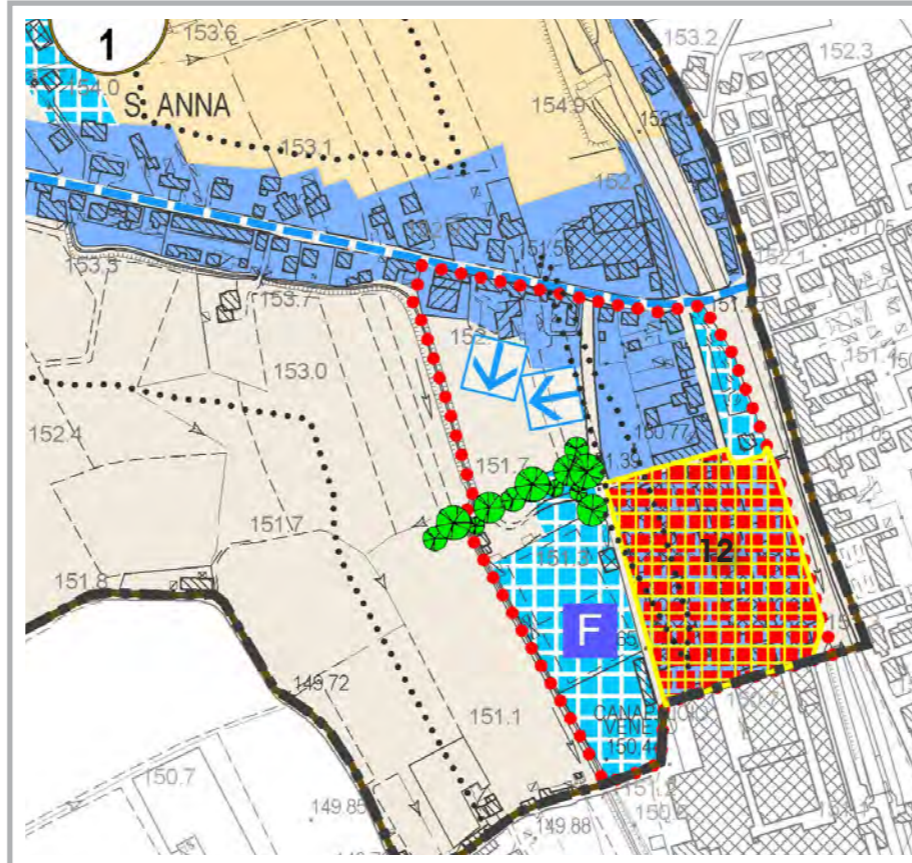
Destinazione urbanistica: oltre alle destinazioni d'uso previste ed ammesse nella norma generale del PRG per le Zto D1, in questo ambito si ammette l'insediamento di spazi espositivi, mostre, musei, spazi didattici, attività di ricerca, ecc

Volume edificabile: -

Altezza max. del fabbricato: altezza massima di ml. 12,00

Altro: il P.d.R. dovrà prevedere la sistemazione della viabilità e delle infrastrutture in armonia con la limitrofa area industriale in Comune di Crocetta del Montello; ogni intervento sugli edifici, che dalla schedatura risultino non totalmente compromessi, deve garantire la conservazione di tutti gli elementi originali di pregio e verificare le condizioni per il mantenimento a vista di tutti i paramenti esterni caratteristici

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Aree di riqualificazione e riconversione", "Aree di urb. consolidata", "Pertinenza edifici di pregio arch. - PTCP" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: residenza ed attività e funzioni ad essa compatibili, in coordinamento con quanto disciplinato dal PAT adottato dal Comune di Crocetta del Montello.

Densità: max. 30% del volume legittimo esistente, elevabile di un ulteriore 20% (di cui il 10% a disposizione del Comune), in caso di accettazione di crediti edilizi generati in altri ambiti esterni a quello di proprietà.

Parametri edilizi e progettuali: P.U.A. anche in coordinamento con il Comune di Crocetta del Montello, con altezza max. pari a 9,50 ml.

Interesse pubblico:

- miglioramento della viabilità pedonale e veicolare, con recupero e potenziamento degli attraversamenti esistenti sul Canale Brentella e riqualificazione del fronte dello stesso;
- realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- la progettualità futura dovrà essere concertata e coordinata dal punto di vista sia delle infrastrutture viarie che dei servizi a rete, con il confinante Comune di Crocetta del Montello, anche prendendo spunto dagli esiti del concorso di idee.



VIA Bosco del Fagarè (Zto B/2, ambiti 2a e 2b)

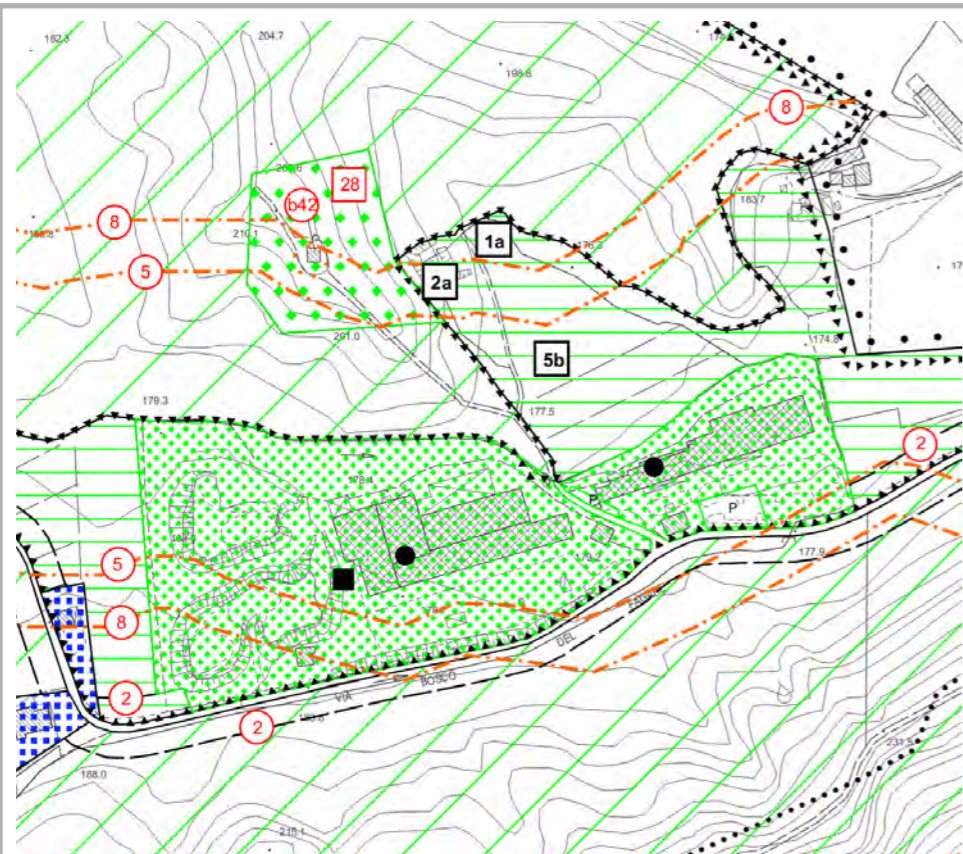
Ambito n.

13

FG. 1

Mapp.le vari

STATO DI DIRITTO - P.R.G. vigente (scala 1:2.000)



STATO DI FATTO - Criticità, obiettivi e strategie



Ambito Fornace Fagarè

Presenza di vincoli e tutele: l'ambito è localizzato a ridosso del Fagarè, lungo la strada provinciale n. 150 "Colli Asolani" e all'interno della fascia di rispetto paesaggistico del Torrente Nasson.

Accessibilità alla rete viaria esistente: MEDIA - l'ambito è direttamente servito da Via Bosco del Fagarè, la cui sezione tuttavia non è idonea al transito di mezzi pesanti.

Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche: l'ambito rappresenta un contesto figurativo di valore storico-testimoniale e paesaggistico-ambientale: la zona boscata del Fagarè e la vicinanza, a nord, con la ZPS dei "Campazzi di Onigo" e, a sud, con il SIC dei "Colli asolani".

TESSUTO ESISTENTE CIRCOSTANTE

Destinazioni prevalenti: zona boscata (90%) - servizi (10%)

Altezze prevalenti: 2 piani (residenza) e 8,00 ml (edifici produttivi)

Attrezzature e servizi in prossimità: bosco del Fagarè, base Scout Agesci
L'ambito Fb/2b è già stato oggetto di PUA convenzionato (vedi D.C.C. n. 59 del 10.12.1999, n. 31 del 28.08.2006 e n. 44 del 29.09.2008 e convenzione urbanistica rep. n. 79086 del 08.06.2000 integrata in data 09.08.2007) che ha portato alla creazione di parcheggi pubblici (P/75) e spazi di sosta privati convenzionati all'uso pubblico (P/6).

DATI DI RIFERIMENTO

Identificazione Zto: Fb/2 per attrezzature di interesse comune ed individuazione di attività produttiva da bloccare, suddiviso in due ambiti di intervento "a" e "b"

Superficie territoriale: **Fb/2a** - circa 57.000 mq e **Fb/2b** - circa 17.700 mq

Superficie fondiaria: -

Superficie coperta: **Fb/2a** - circa 10.070 mq e **Fb/2b** - circa 3.980 mq

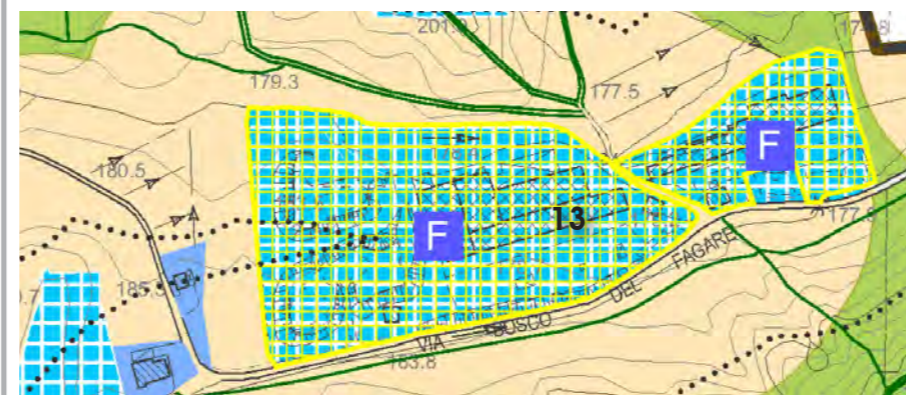
Destinazione urbanistica: gli insediamenti esistenti sono individuati come "attività da bloccare". Oltre alla disciplina dell'art.10 delle NdA del PRG vigente, sono consentiti, mediante apposito piano attuativo: interventi di razionalizzazione delle attività esistenti (legati alla permanenza delle specifiche attività in essere); interventi di riconversione secondo la destinazione di Zto Fb o destinazioni produttive compatibili (stabilimenti per sfruttamento dell'acqua minerale, artigianato di servizio, manifatturiere non insalubri).

Altro:

Fb/2a) Fornace di laterizi: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c), d), e) del DPR 380/2001. Con la ristrutturazione degli edifici esistenti sarà possibile risagomare le volumetrie, riducendone l'altezza, con possibilità di recupero delle stesse con un limite max. di ampliamento della superficie coperta di mq. 1.500.

Fb/2b) Laboratorio manifatturiero: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c), d), e) del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento nel limite max. di mq. 1.500 di superficie lorda di attività.

PROGETTO DI P.A.T. - Direttive per il Piano degli Interventi



PROGETTO PER IL P.A.T. Destinazione: "Aree di riqualificazione e riconversione" e "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza" Tav. 4.1 Carta della trasformabilità.

DIRETTIVE PER IL P.I. Destinazioni ammissibili: in linea con il PTCP della Provincia di Treviso, l'ambito è individuato come non ampliabile e riconvertibile in:

- servizi pubblici o di interesse generale, ivi inclusi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- attività economiche del settore terziario, magazzini e depositi, con divieto di attività insalubri;
- attività ricettive, ricreative e/o sportive all'aperto a basso impatto ambientale (campeggio, centro ippico, centro museale, etc.);

- è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale esistente, con possibilità di ampliamento max del 20% del volume legittimo esistente.

Densità: max. 40% della superficie coperta legittima esistente incrementabile di un ulteriore 40% in presenza di accordo convenzionato che preveda la cessione al Comune di almeno il 10%, ovvero la monetizzazione del corrispondente valore.

Parametri edilizi e progettuali: P.U.A. per l'ambito Fb/2a e intervento diretto convenzionato per l'ambito Fb/2b. Altezza max pari a 7,50 m per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Dovrà essere garantito il mantenimento dell'habitat naturale di interesse comunitario "91L0" posto a nord (vedi Allegato A - Elab. n. 27).

Interesse pubblico:

- miglioramento viabilità ciclo-pedonale di Via Bosco del Fagarè;
- riconversione/trasferimento di attività produttive localizzate all'interno di un contesto a forte valenza ambientale e paesaggistica e realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- rimozione dei cumuli di terreno nel comparto Fb/2a, con bonifica dell'area e regimazione idraulica del tratto di corso d'acqua antistante la proprietà. Riqualificazione delle barriere verdi e ricomposizione delle siepi ripariali;
- demolizione dei corpi di fabbrica ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dal corso d'acqua e dalle strade.