



Norme Tecniche - Allegato I

SCHEDE NORMA PER LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE



CITTA' DI ESTE
variante n.1/2015 PIANO DEGLI INTERVENTI

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Giancarlo PIVA

Il Segretario
Mariano NEDDU

PROGETTO

Il Responsabile Area Gestione e pianificazione territoriale
Renzo CAMPORESE architetto

GRUPPO DI LAVORO

URBANISTICA CARTOGRAFIA E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PUAM STUDIO ASSOCIATO

Alessandra Meneghetti, pianificatore territoriale
Giulia Tammiso, architetto
Luca Rampado, pianificatore territoriale
Francesco Finotto

ANALISI AGRONOMICHE
Andrea ALLIBARDI agronomo

ANALISI GEOLOGICHE
Gino Borella geologo

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:
Alvise FIUME, ingegnere I4 CONSULTING



- a) AREA EX FRARICA
- b) ALLEVAMENTO AVICOLO ZAVAGNIN
- c) ALLEVAMENTO AVICOLO BATTISTELLA
- d) ALLEVAMENTO AVICOLO VIA PONTICELLO NORD
- e) ALLEVAMENTO AVICOLO VIA PONTICELLO OVEST
- f) AREA PONTE DELLA TORRE
- g) AREA EX ITALGAS



NORME PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Area produttiva dismessa in ambito residenziale e non più idonea alla funzione prevista. L'obiettivo è quello di eliminare il manufatto. L'intervento dovrà tendere alla riqualificazione del contesto di edificazione consolidata in cui si colloca, con la previsione di servizi, aree a verde pubblico e riqualificazione della viabilità esistente prevedendo destinazioni d'uso compatibili con la residenza. Altro obiettivo fondamentale è la riduzione delle problematiche di tipo idraulico che interessano l'area.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE: 27.340 mq

SUPERFICIE COPERTA: 7.442 mq

VOLUME EDIFICATO: 56.216 mq

USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
ZTO: D1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: U3.2 Pubblici esercizi U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini U3.6 Direzionale e complessi terziari U3.7 Artigianato di servizio U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo U4.1 Artigianato produttivo U4.2 Industria U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici U5.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani U5.3 Attrezzature ferroviarie U5.4 Parcheggi attrezzati U5.5 Attrezzature militari	ZTO: C DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: U1. Abitazioni U3.1 Attività commerciali al dettaglio .2 Pubblici esercizi .3 Usi vari di tipo diffusivo .7 Artigianato di servizio .10 Servizi sociali di quartiere

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Qualsiasi modifica allo stato di fatto dovrà essere oggetto di accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04)

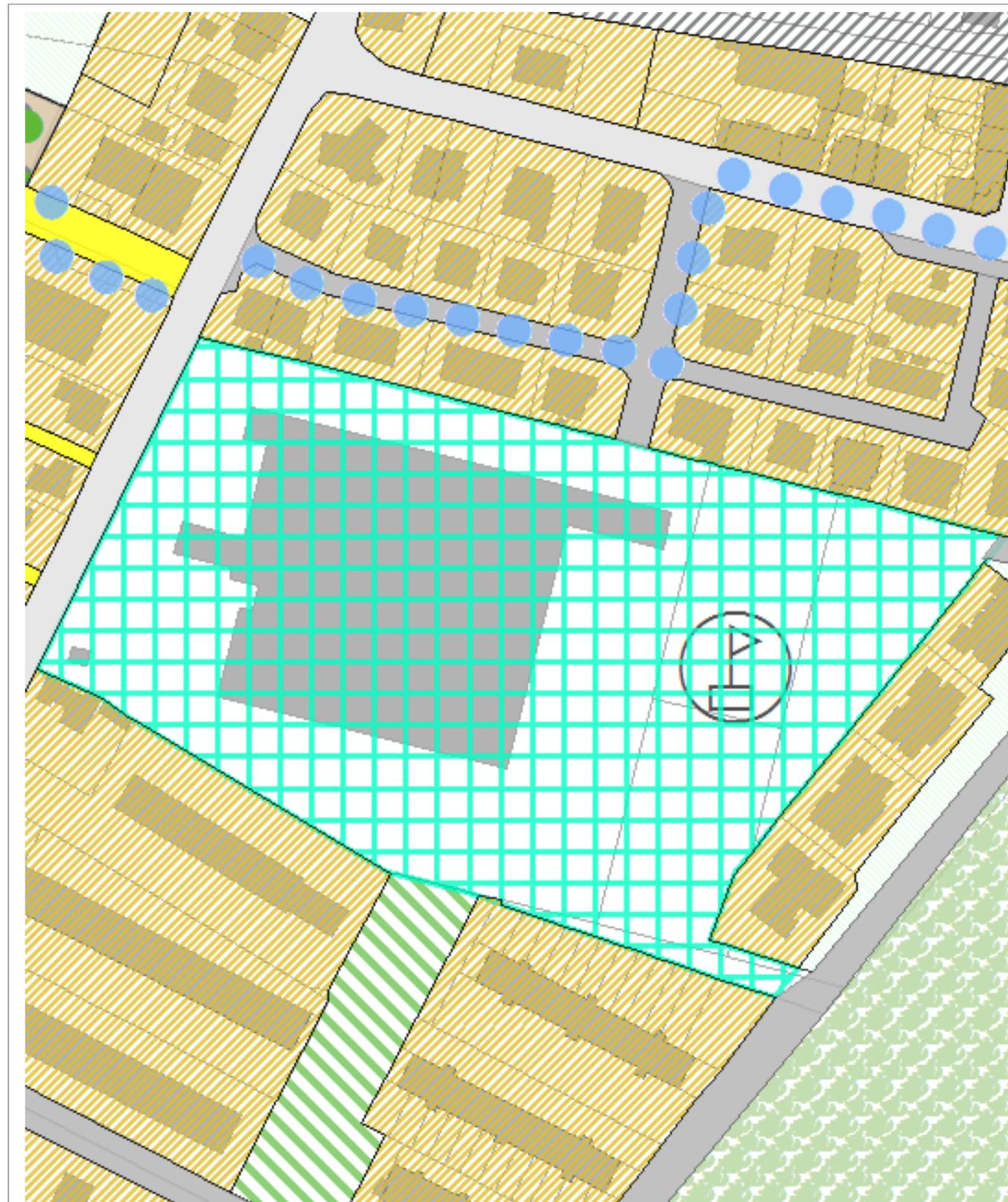
INDICE: U.T. 0,32 mq/mq di ST.

ALTEZZA MASSIMA: 3 piani fuori terra non superiore a 10,50 metri lineari

TERMINI DELL'ACCORDO: a fronte del recupero dovrà essere realizzato nell'area e ceduto al Comune una struttura da adibire ad asilo nido o altri servizi sociali di quartiere.

PRESCRIZIONI

L'intervento dovrà essere a completamento dell'edificazione consolidata prevedendo la riqualificazione dell'agglomerato urbano in cui si inserisce e la dotazione di servizi, aree a verde pubblico. Inoltre si dovrà riqualificare la viabilità esistente creare nuovi collegamenti ciclabili da via deserto a Via Pra'. Il progetto della nuova viabilità dovrà inserirsi nella visione del P.U.T.





NORME PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.871 mq

SUPERFICIE COPERTA: 3.588 mq

VOLUME ESISTENTE: 9.734 mc

USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
<p>ZTO: sottozona agricola E2</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Edifici agricoli: si definiscono edifici a destinazione agricola tutti quelli che sono direttamente a servizio della conduzione di un fondo che svolge attività produttive di carattere agricolo ivi comprese le residenze del conduttore del fondo e di coloro che lo lavorano.</p> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> U1.1 Residenza U2.2 Agriturismo U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zoo-tecnici fino ad un limite di mq.300 di S.U., limitatamente alla produzione aziendale. U4.5 Utilizzazione agricola del suolo 	<p>ZTO: E3</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quanto previsto per la sottozona E3 nelle norme tecniche operative</p>

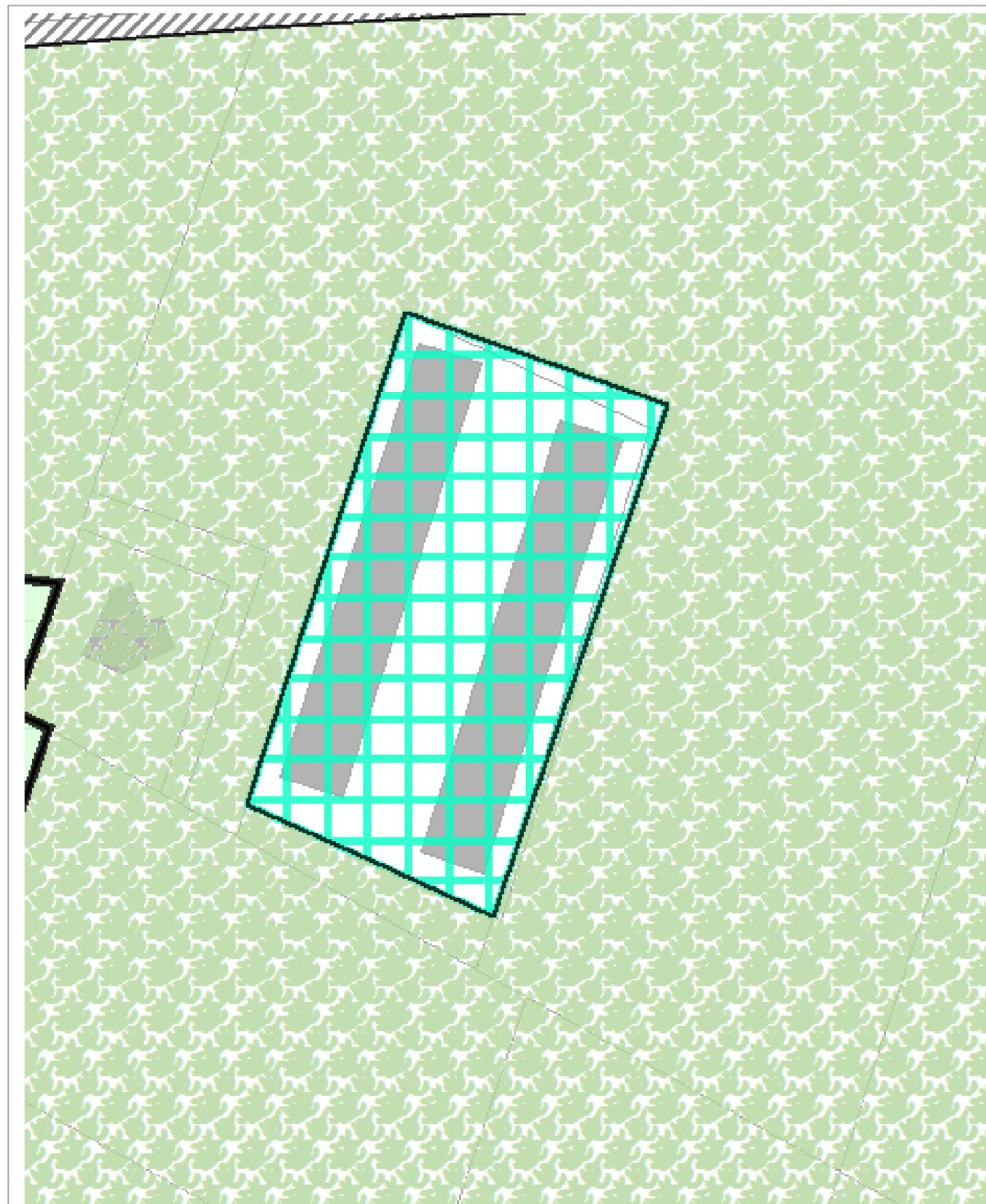
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04) che preveda la ricomposizione ambientale e il trasferimento di volume ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 (crediti edilizi) nelle aree di atterraggio identificate dal PI.

I Crediti edilizi saranno determinati come indicato nell'art.9 delle norme tecniche operative.

PRESCRIZIONI

L'intervento dovrà prevedere destinazioni ambientalmente compatibili con il contesto. Anche con il recupero dell'esistente per altre attività agricole con l'esclusione dell'allevamento intensivo.





NORME PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale. Va effettuata la verifica approfondita della compatibilità con il livello di rischio idraulico identificata nel PAI, poiché la zona è adiacente all'ambito di pericolosità idraulica. Attenzione particolare dovrà essere data alla valorizzazione di villa Malipiero. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la vicinanza al centro abitato.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE: 18.202 mq

SUPERFICIE COPERTA: 6.807 mq

VOLUME ESISTENTE: 21.984 mc

USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
<p>ZTO: E2 AMBITO DI PROMOZIONE E RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: U1.1 Residenza, U2.2 Agriturismo, U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali, U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici fino ad un limite di mq.300 di S.U., limitatamente alla produzione aziendale. U4.5 Utilizzazione agricola del suolo</p>	<p>ZTO: E3</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quanto previsto per la sottozona E3 nelle norme tecniche operative</p>

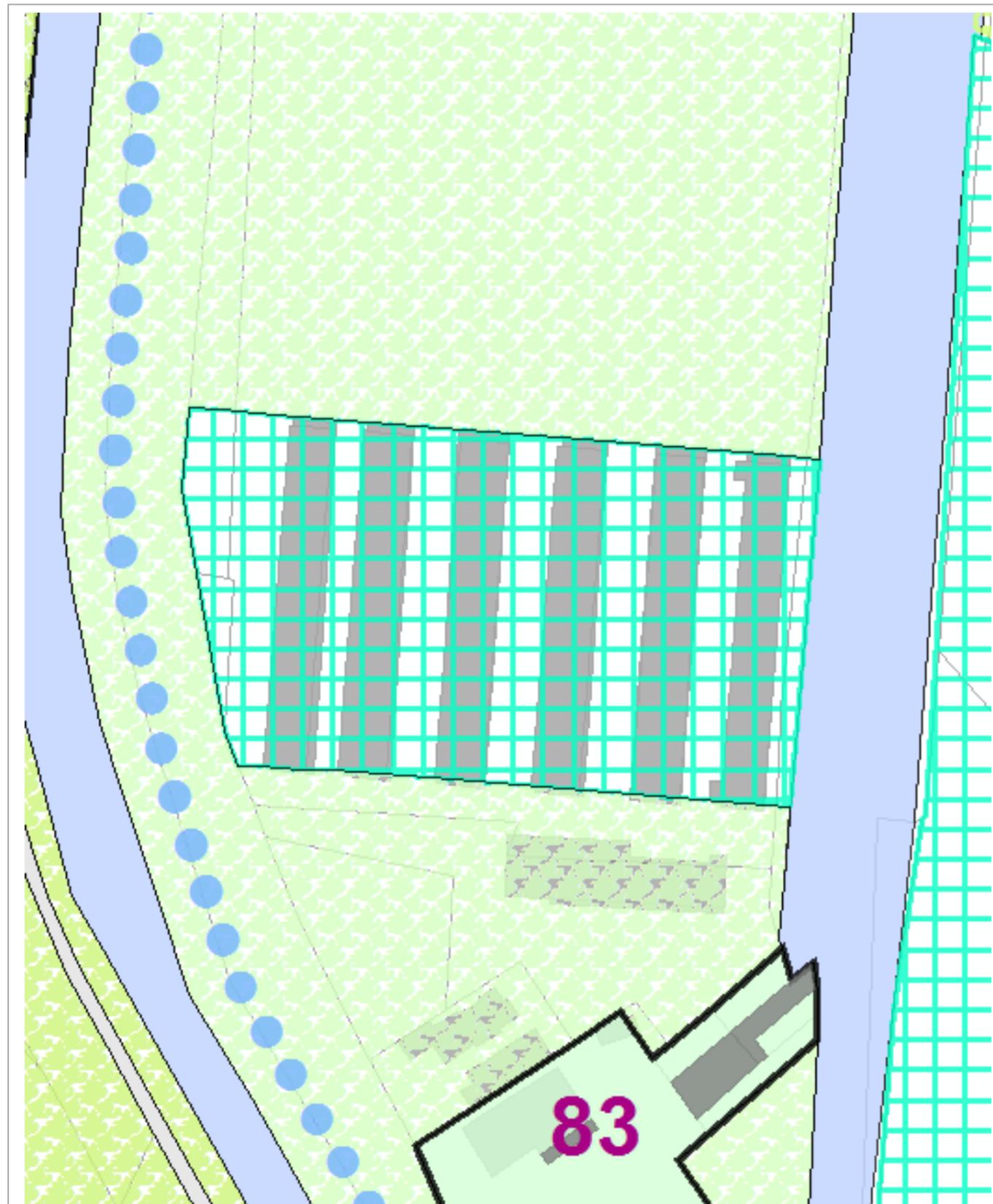
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04) che preveda la ricomposizione ambientale e il trasferimento di volume ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 (crediti edilizi) nelle aree di atterraggio identificate dal PI.

I Crediti edilizi saranno determinati come indicato nell'art. 9 delle norme tecniche operative.

PRESCRIZIONI

Verifica approfondita della compatibilità con il livello di rischio idraulico identificata nel PAI, poiché la zona anche se non compresa nell'ambito è adiacente. Attenzione particolare dovrà essere data alla valorizzazione di villa Malipiero, Corner, Gioia, Battistella. Le attività agricole dovranno essere compatibili con la vicinanza al centro abitato e prevedere tecniche agrarie prive di effetti negativi sull'ambiente circostante. Anche con il recupero dell'esistente per altre attività agricole con l'esclusione dell'allevamento intensivo.





NORME PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE:10.848 mq

SUPERFICIE COPERTA: 5.970 mq

VOLUME ESISTENTE: 19.100 mc

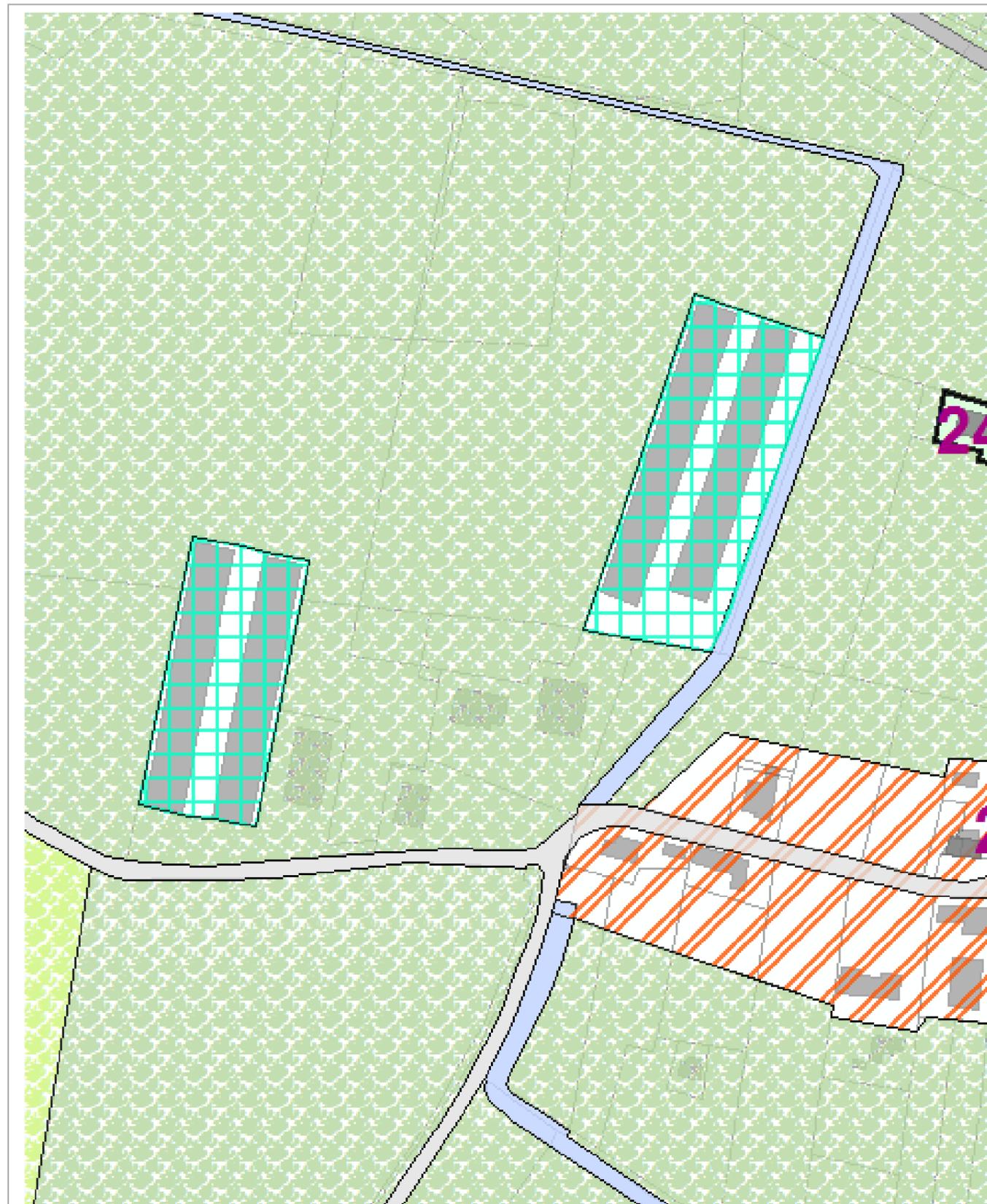
USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
<p>ZTO: E2 AMBITO DI PROMOZIONE E RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: U1.1 Residenza, U2.2 Agriturismo, U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali, U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici fino ad un limite di mq.300 di S.U., limitatamente alla produzione aziendale. U4.5 Utilizzazione agricola del suolo</p>	<p>ZTO: E3</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quanto previsto per la sottozona E3 nelle norme tecniche operative</p>

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04) che preveda la ricomposizione ambientale e il trasferimento di volume ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 (crediti edilizi) nelle aree di atterraggio identificate dal PI. I Crediti edilizi saranno determinati come indicato nell'art.9 delle norme tecniche operative.

PRESCRIZIONI

L'intervento dovrà prevedere destinazioni ambientalmente compatibili con il contesto. Anche con il recupero dell'esistente per altre attività agricole con l'esclusione dell'allevamento intensivo.



DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE: 48931mq

SUPERFICIE COPERTA: 2980 mq

VOLUME ESISTENTE: 22.000 mc

USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
ZTO: F - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: F.G1 Sport - Attrezzature sportive, pubbliche e private Usi previsti: U3.12 Attrezzature per lo sport	ZTO: C DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: AMBITO A U3.1 - Attività commerciali al dettaglio AMBITO B U3.6 - Direzionale e complessi terziari U1.1 - Residenza

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Qualsiasi modifica allo stato di fatto dovrà essere oggetto di accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04)

Recupero dell'area e dei manufatti di archeologia industriale presenti, con l'individuazione di un'area per l'ampliamento della sede del Consorzio di bonifica.

AMBITO A

INDICE: U.T. 0,06 mq/mq di ST.

AMBITO B

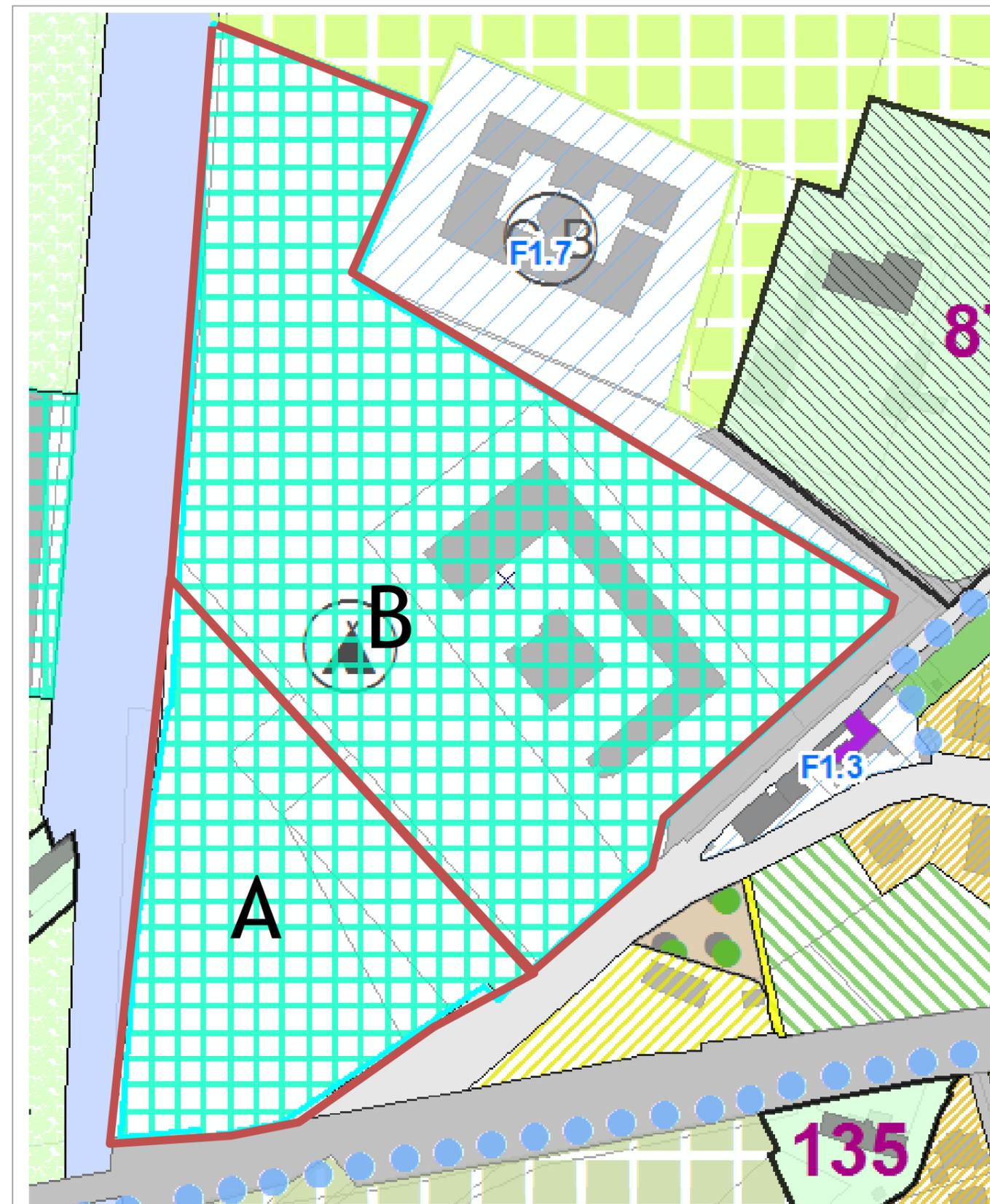
INDICE: U.T. 0,32 mq/mq di ST. (del volume complessivo risultante 4000 mc sono da adibire a servizi di interesse generale)

ALTEZZA MASSIMA: da definire nell'ambito del PUA e comunque non superiore a quella degli edifici esistenti**PRESCRIZIONI**

Riqualificazione della viabilità di accesso all'area e messa in sicurezza dell'intersezione di Via Augustea sulla SR10.

TERMINI DELL'ACCORDO

Sistemazione intersezione su SR10 e realizzazione di edificio da adibire a sede uffici comunali



DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9.156 mq

SUPERFICIE COPERTA: 506 mq

VOLUME ESISTENTE: 2.200 mc

USO PREVIGENTE AL PAT**ZTO: B****DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- U1. Abitazioni
- U.2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U.3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U.3.2 Pubblici esercizi
- U.3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U.3.7 Artigianato di servizio
- U.3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo*
- U.3.10 Servizi sociali di quartiere
- U.3.12 Attrezzature per lo sport.

USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO**ZTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

saranno definite in sede di accordo in funzione del livello di messa in sicurezza permanente del sito raggiunto a seguito dei lavori, come indicato nella tabella 1 - Allegato 5 - Parte V° del D.Lgs.152/2006.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Qualsiasi modifica allo stato di fatto dovrà essere oggetto di Accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04)

