



Regione del Veneto
Provincia di Padova
Comune di Este



ELABORATO

A01

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante N° 2

**Schede norma per le aree di
riqualificazione e riconversione**

Elaborato adeguato alle prescrizioni del parere motivato
VAS n. 208 del 11/12/2019

Adeguato alla D.C.C. n. 79 del 18/12/2019

AMMINISTRAZIONE DI ESTE:

Sindaco
Roberta Gallana

Assessore all'Urbanistica
Ing. Paolo Rosin

Segretario comunale
dott. Francesco Babetto

Ufficio tecnico
Geom. Nicola De Santi

PROGETTAZIONE:

Urb. Michele Miotello
con Urb. Gianluca Ramo

Valutazione compatibilità Idraulica:
Dott. Pier Andrea Vorlicek

Dicembre 2019
Novembre 2019
Aprile 2019





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").



SCHEDA N. 2 – COMPLESSO VIA S. STEFANO (EX R.S.A. E SALUMIFICIO FONTANA – VIA S. STEFANO E VIA SCHIAVIN FOGLIO 11, MAPP. 160,165,209,500,3020)

A.T.O. N.2

DATI DIMENSIONALI	
Superficie territoriale	15.930 mq
Superficie coperta	6.170 mq
Volume edificato	56.216 mc
DESTINAZIONE D’USO PREVIGENTE (P.A.T.)	DDESTINAZIONE D’USO AMMESSA
Z.T.O.: “A – Centro storico”	Z.T.O.: “A – Centro storico”
Destinazioni d’uso ammesse	Destinazioni d’uso, tipologie ed interventi ammessi
F – Attrezzature di interesse comune generale G – Servizi di pubblico interesse (S: scuole dell’obbligo, nodo e materne – edifici di culto) A – “Centro Storico”	Art. 6 N.T.A. Piano Particolareggiato Centro Storico. Tipologia e modalità di intervento: come da P.P. Centro Storico ed eventuali modifiche tramite P.U.A.
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO – (stralcio funzionale “complesso via S. Stefano”)	
Identificazione catastale	Foglio 11, mapp. 160, 165, 209,500
Volume di progetto (Vp)	Non oltre quello richiesto (massimo 32.838 mc totali)
Standard minimi (art. 31, L.R. 11/2004)	Oltre i minimi di legge da definire in sede di P.U.A.
H massima	Da definire in sede di P.U.A. e comunque non oltre quella esistente
Modalità di attuazione	Accordo pubblico – privato (art. 6, L.R.11/2004) e successivo P.U.A. da attuare per stralci funzionali (P. di R.)
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO – (stralcio funzionale “salumificio Fontana”)	
Identificazione catastale	Foglio 11, mapp. 3020
Superficie territoriale	2.851 mq
Superficie coperta	2.020 mq
Volume di progetto (Vp)	Da verificare in sede di P.U.A. la congruità ed il mantenimento dei volumi esistenti in rapporto al contesto (urbanistico ed ambientale)
Modalità di attuazione	Accordo pubblico – privato per la trasformazione dell’area possibile una volta cessata l’attività e successivo P.U.A. (P. di R.)
INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL’ACCORDO	
Obiettivi: ri-organizzazione urbanistica attraverso il recupero parziale dei volumi esistenti, con demolizione parziale o totale del complesso della ex casa di riposo e con conseguente recupero di circa 4/5 volumi architettonici. Si prevede inoltre realizzazione di una piazza ed il rafforzamento delle connessioni ecologiche (maggiore presenza di verde) ed urbane, sistemazione dell’area di via S. Stefano ed insediamento di attività per assicurare mix-funzionale (art. 6 N.T.A. Piano Particolareggiato Centro Storico). I volumi ammessi saranno valutati in fase di P.U.A. I volumi previsti in demolizione potranno essere oggetto di credito edilizio.	
Note/Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none">⇒ riduzione dei volumi esistenti e multifunzionalità delle destinazioni d’uso⇒ miglioramento della viabilità e della sosta lungo via S. Stefano⇒ rafforzamento connessioni ecologiche tra ambito di intervento e contesto storico paesaggistico dei beni monumentali (Arco del Falconetto, percorso delle fontane, Villa Benvenuti e annessi, pineta compresa nell’area del Parco Colli Euganei – Z.T.O. F1.11) creazione di una centralità/nuova piazza negli spazi prospicienti via S. Stefano⇒ possibilità di monetizzazione quota parte standard e reperimento degli stessi con vincolo d’uso pubblico in proprietà privata	
Nota per stralcio “Salumificio Fontana”: <ul style="list-style-type: none">⇒ possibilità di schedare attività come “Produttiva in zona impropria” fino alla cessazione della stessa.	





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDEAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

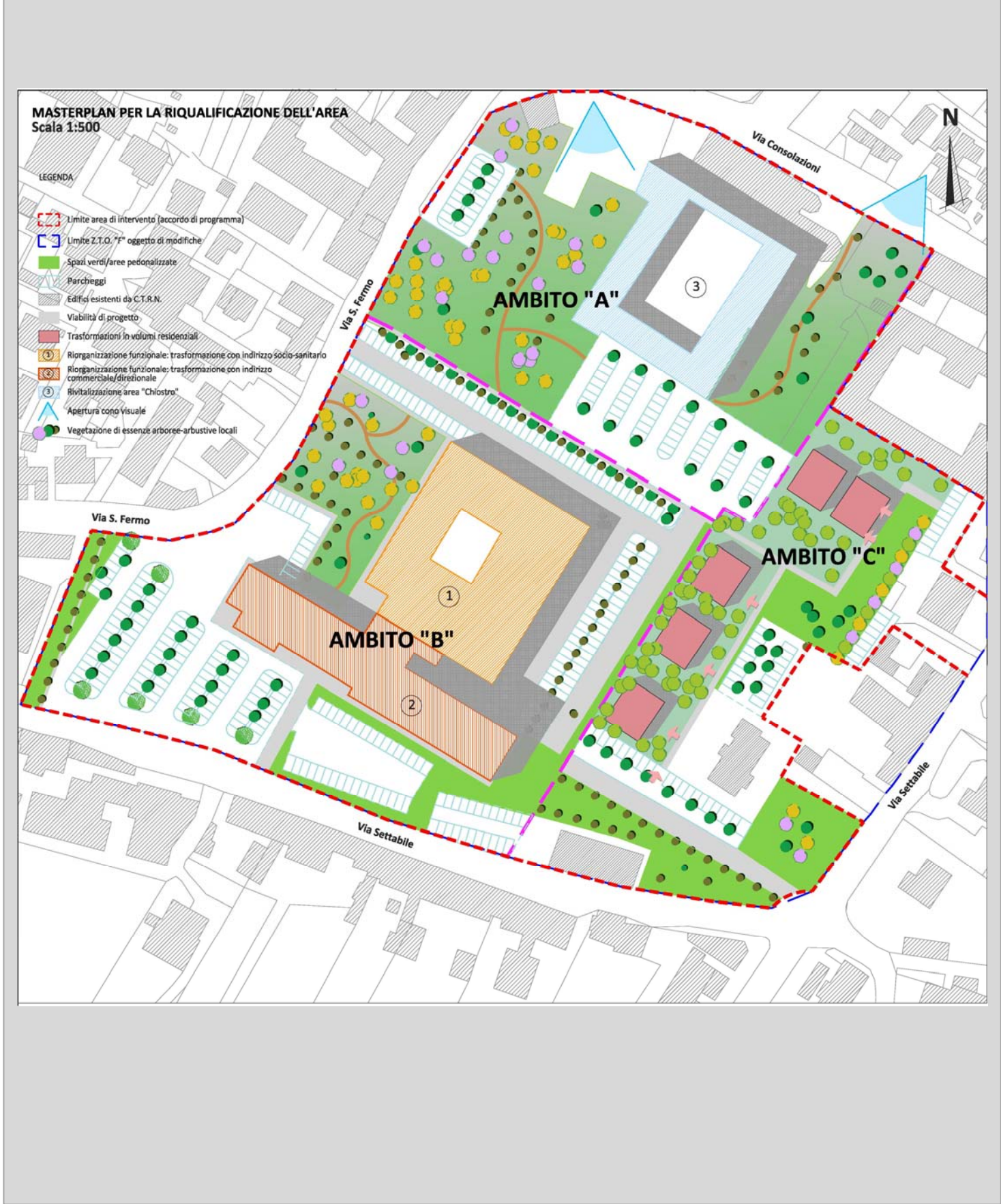
I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").



SCHEDA N. 4 – SITO OSPEDALIERO (VIA S. FERMO FOGLIO 17 , MAPPALI 1495, 2918, 3638, 3639)

A.T.O. N. 2

DATI DIMENSIONALI	
Superficie territoriale	45.257 mq
Superficie coperta	16.799 mq
Volume (esistente)	129.941 mc
DESTINAZIONE D'USO PREVIGENTE (P.A.T.)	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA
Z.T.O. "A – Centro Storico"	Z.T.O. "A – Centro Storico"
F – Ospedali e case di cura	Z.T.O. "B – Aree edificate e/o di completamento"
	Z.T.O. "C – Nuove aree edificabili"
Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso ammesse
U3.13 Attrezzature socio-sanitarie	Tutte quelle previste le Z.T.O. di cui al punto precedente
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO (COMPARTO "C" a destinazione residenziale)	
Superficie territoriale	21.323 mq
Indice di progetto (esistente)	1,25 mc/mq
Volume di progetto (Vp)	13.560 mc
Abitanti teorici insediabili (ab)	n. 90 (Vp /150)
Standard minimi (art. 31, L.R. 11/2004)	Verde primario e secondario: 1.200 mq Parcheggi: 650 mq
Tipologia edilizia	Unifamiliare/Bifamiliare
H massima	7,50 m – 2 piani fuori terra
Modalità di attuazione	Accordo di Programma (art.32, L.R.36/2001)
INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL'ACCORDO	
<p>1) Valorizzare complesso della "Chiesa degli Zoccoli" (denominato ambito "A") con il relativo "Chiostro delle Consolazioni", mediante la creazione di spazi ed aree pubbliche, liberate dagli edifici di minor valore storico, al fine di creare una nuova centralità in connessione con gli assi della mobilità esistenti, con i quartieri e con le aree a servizi.</p> <p>2) Realizzazione di un centro polifunzionale che comprende la piastra e il monoblocco (denominato ambito "B"), in cui si prevedono destinazioni miste a servizi, sia pubbliche che private, e di carattere commerciale, direzionale, includendo anche la residenza e contestuale realizzazione nell'attuale spazio dell'ex piastra servizi pubblici di natura socio-sanitaria, concentrando anche le attività attualmente ubicate nei vari plessi esistenti dell'ex sito ospedaliero.</p> <p>3) Individuare e definizione di un ambito denominato "C" da prevedere come zona di espansione residenziale</p> <p><u>Prescrizioni (per ambito "B" nuovo centro polifunzionale):</u></p> <p>⇒ parcheggio: 1 mq ogni 1 mq di s.l.p. o in alternativa 50% s.l.p. a parcheggio e 50 % s.l.p. a verde pubblico</p> <p><u>Altre prescrizioni:</u></p> <p>⇒ demolizione dei volumi tecnici a seguito dell'accordo di programma con recupero solo parziale degli stessi da collocare nell'area "C"</p> <p>La zonizzazione delle aree esterne al perimetro indicato nel "MasterPlan" saranno adeguate e aggiornate nelle tavole di P.I.</p>	





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").



SCHEDA N. 5 – AREA EX CEMENTIFICIO (VIA CALDEVIGO FOGLIO 8 , MAPPALI 471,791,792,793,794,795,796,797 – FOGLIO 11 599,600,300,598,605,907,909,596)		A.T.O. N. 2
DATI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale area riqualificazione	127.594 mq	
Superficie coperta	17.852 mq (comprensiva dei locali tecnici)	
Volume esistente	239.052 mc (comprensivo dei volumi tecnici)	
Volume ad uso uffici-archivio	9.758 mc	
DESTINAZIONE D’USO PREVIGENTE (P.A.T.)	DES DESTINAZIONE D’USO AMMESSA	
Z.T.O. “D1 – Produttiva esistente di completamento”	Residenziale	
	Direzionale	
	Commerciale	
	Attrezzature di interesse comune (culturali, sportive)	
	Turistico ricettiva	
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO		
Modalità di attuazione	Accordo Pubblico Privato (art.6, L.R. 11/2004) e successivi P.U.A. da attuarsi per stralci funzionali	
INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL’ACCORDO		
<p>A) L'obiettivo è la riqualificazione di tutta l'area togliendo la destinazione industriale a favore di una multifunzionalità dell'ambito. L'azione di riqualificazione si attua con la rivitalizzazione dell'intera area creando una nuova centralità coerentemente col ruolo di “Valenza” cui appartiene l'ambito trattandosi della porta di ingresso ad ESTE da nord-ovest. E' prevista la redazione di un progetto coordinato che migliori anche l'inserimento paesistico mediante ricomposizione, mitigazione ed arredo vegetale.</p> <p>B) La definizione dei parametri urbanistico edilizi/progetto è soggetta all’adozione e approvazione del Consiglio Comunale.</p> <p>C) Con l'attuazione dell'intervento, nell’accordo Pubblico-Privato, è prevista l'acquisizione dei pareri del genio civile e della regione veneto (VA, VAS, ecc.).</p> <p>Prescrizioni: Obbligo sistemazione geologica e ambientale di tutta l’area, compreso quanto definiti dall’art. 7 delle N.T.O. (rif. a Convenzione 31.01.1983 rep.1747 segretario comunale).</p>		



PRESCRIZIONI/RACCOMDANDE PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").



SCHEDA N. 15 – AREA “EX ENEL” SITA TRA LE VIE SAN GIROLAMO E PRINCIPE UMBERTO (FOGLIO 17, MAPPALE 542)

DATI DIMENSIONALI	
Superficie territoriale	2.120 mq
Superficie coperta	1.340 mq (superficie scoperta/corte: 780 mq)
Volume edificato stimato (“vuoto per pieno”)	17.200 mc
Indice di edificabilità territoriale (IT) esistente	8,11 mc/mq
Altezza esistente (misurata al colmo del fabbricato più alto)	17,68 m
DESTINAZIONE D’USO PREVIGENTE (P.A.T.)	DESTINAZIONE D’USO AMMESSA
Z.T.O.: A Centro Storico	Z.T.O.: A Centro Storico (invariata)
Destinazioni d’uso ammesse	Destinazioni d’uso ammesse
Tutte le destinazioni consentite dal Capo IV delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico	Tutte le destinazioni consentite dal Capo IV delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO	
Indice di edificabilità fondiaria (IF) – Volume massimo di progetto, altezza massima	In sede di progetto non possono aumentare volume, IF, superficie coperta né altezze dei singoli edifici
Tipologia edilizia e modalità di intervento (riferimento agli elaborati grafici del Centro Storico tav. 7A/4 e 10P/4)	Gli edifici classificati in tipologia “B/A*” e la porzione di edificio interno in tipologia “A42” sono da “intendersi parificate alla tipologia “B” per le parti di edificazione più recente e che comunque non risultino dalla conformazione attuale dei catasti asburgico e di primo impianto
Modalità di attuazione	I.E.D.: Permessi di Costruire Convenzionato (art. 4.1 N.T.O.)
Ambiti minimi di intervento	“A”: ambito nord – “B”: ambito sud. Gli interventi potranno essere in tal modo realizzati per stralci funzionali ma devono comunque prevedere la progettazione unitaria della corte interna
INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL’ACCORDO	
A) Obiettivo primario: riqualificazione e riutilizzo dell’area e dei fabbricati. B) E’ prescritta la rinaturalizzazione di almeno il 10% della superficie scoperta e la semipermeabilizzazione del 40% della superficie scoperta. C) La ex cabina ed il locale accessorio adiacente posti a nord presso l’accesso carraio sono da demolire. La relativa superficie lorda può essere recuperata (purché non comporti superficie coperta) accorpandola al piano superiore di quella dell’edificio più basso al centro della corte e/o come terrazza sull’angolo della corte (ora portico). È consentito il recupero delle superfici accessorie dell’ultimo piano in superfici utili e la traslazione delle terrazze verso nord dell’edificio su via S. Girolamo. D) Considerato che si tratta di trasformazione dell’area senza modifica della destinazione di zona ed edifici di impianto storico già catalogato tipologicamente, si riconosce la non applicabilità del contributo straordinario.	
PRESCRIZIONI: realizzazione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; cessione al Comune di almeno due posti auto coperti; esecuzione diretta di opere compensative su via S. Girolamo relative alla sede viaria e ai parcheggi, all’impianto di pubblica illuminazione, alla sistemazione del verde arboreo d’alto fusto ed in generale all’arredo urbano del contesto.	

Stralcio Tavola T.06.1 ESTE Centro



Foto da satellite



Tavola 7A/4 del Piano del Centro Storico



Tavola 10P/4 del Piano del Centro Storico



Foto da via Principe Umberto



Foto da via San Girolamo





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").

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 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> <p>U1.1 Residenza</p> <p>U2.2 Agriturismo</p> <p>U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali</p> <p>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.</p> <p>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.



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 zoo-tecnici 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>

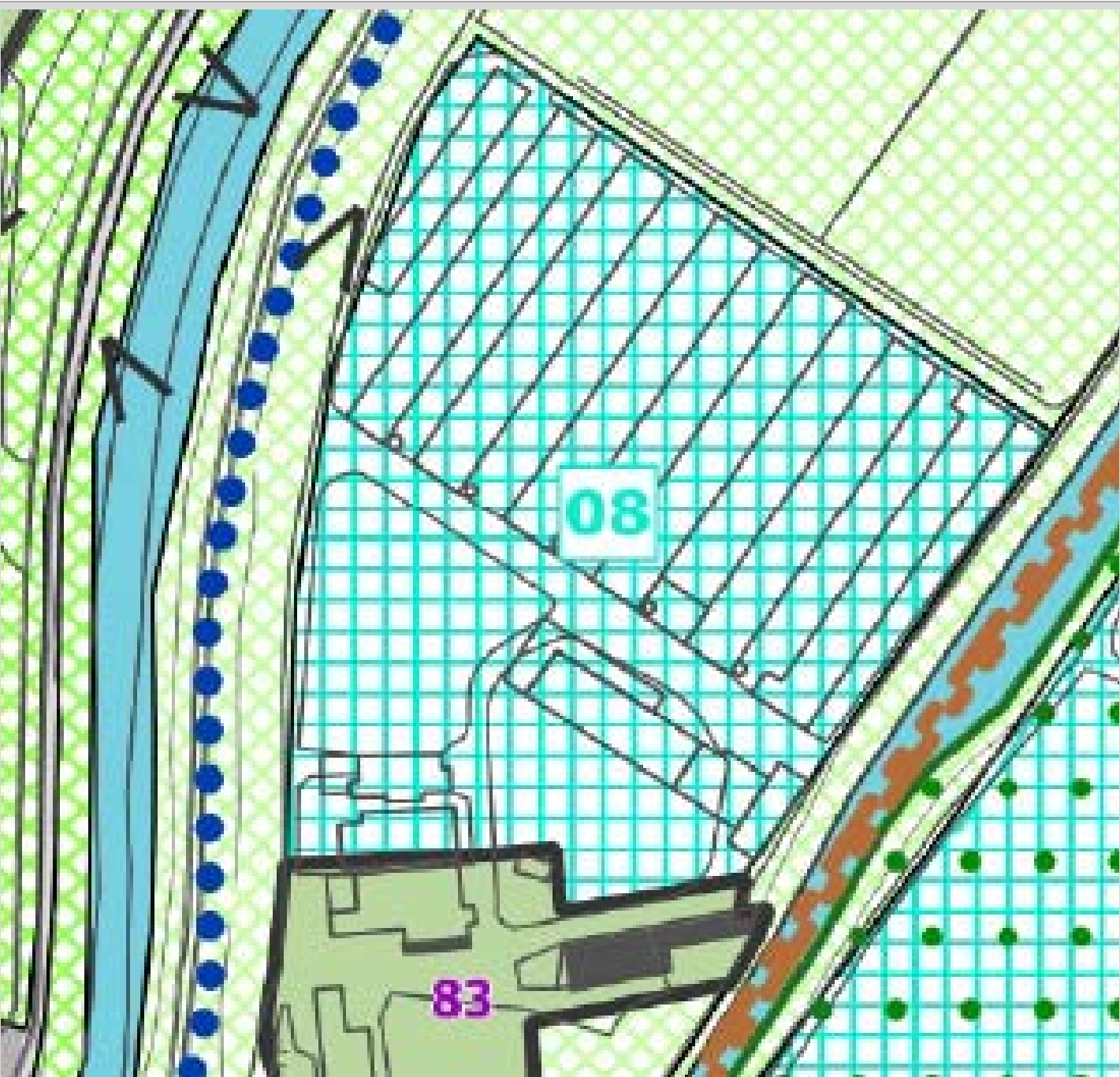
MODALITA' DI ATTUAZIONE

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 sostenibili e compatibili con il contesto rurale.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE:10.848 mq

SUPERFICIE COPERTA: 5.970 mq

VOLUME ESISTENTE: 19.100 mc

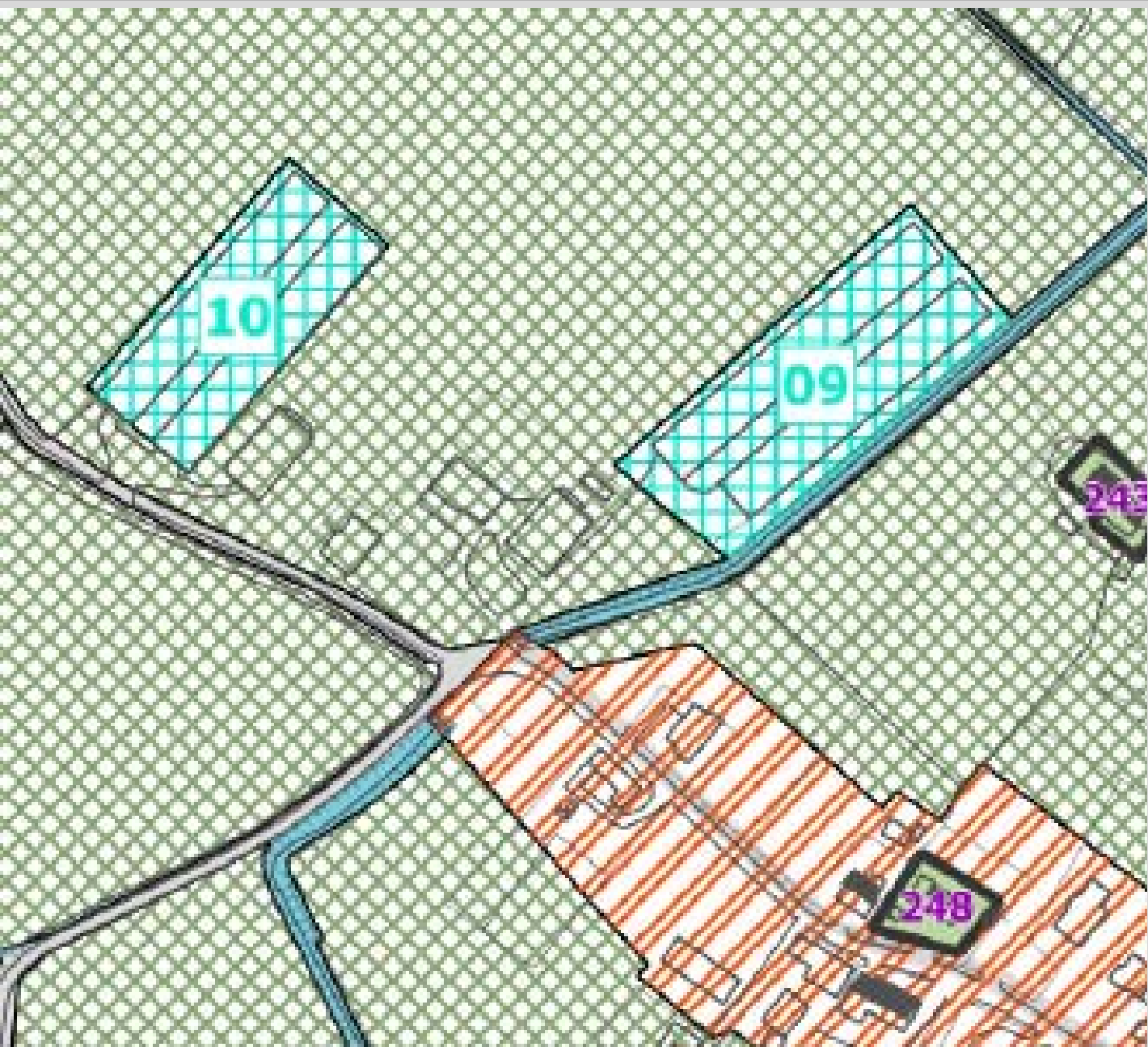
USO PREVIGENTE AL PAT	USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO
<p>ZTO: E2 AMBITO DI PROMOZIONE E RIQUALIFICAZIONE</p> <p>AGRICOLA</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: U1.1 Residenza, U2.2 Agriturismo, U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali, U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zoo-tecnici 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
<p>ZTO: F - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: F.G1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private</p> <p>Usi previsti: U3.12 Attrezzature per lo sport</p>	<p>ZTO: C</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:</p> <p>AMBITO “A”</p> <p>Commercio (limitatamente alla tipologia al dettaglio)</p> <p>AMBITO “B”</p> <p>Direzionale, Residenziale Turistico-ricettiva</p> <p>ZTO: F</p> <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:</p> <p>AMBITO “C”</p> <p>Servizi di interesse generale (realizzazione magazzino/deposito del Consorzio di Bonifica</p>

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- ⇒ Qualsiasi modifica allo stato di fatto dovrà essere oggetto di accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04) per ciascuno degli ambiti “A” e “B”.
- ⇒ Intervento diretto per l’ambito “C”.

AMBITO “A”
INDICE: Edificabilità territoriale 0,06 mq/mq (di ST)

AMBITO “B”
INDICE: Edificabilità territoriale 0,32 mq/mq (di ST)

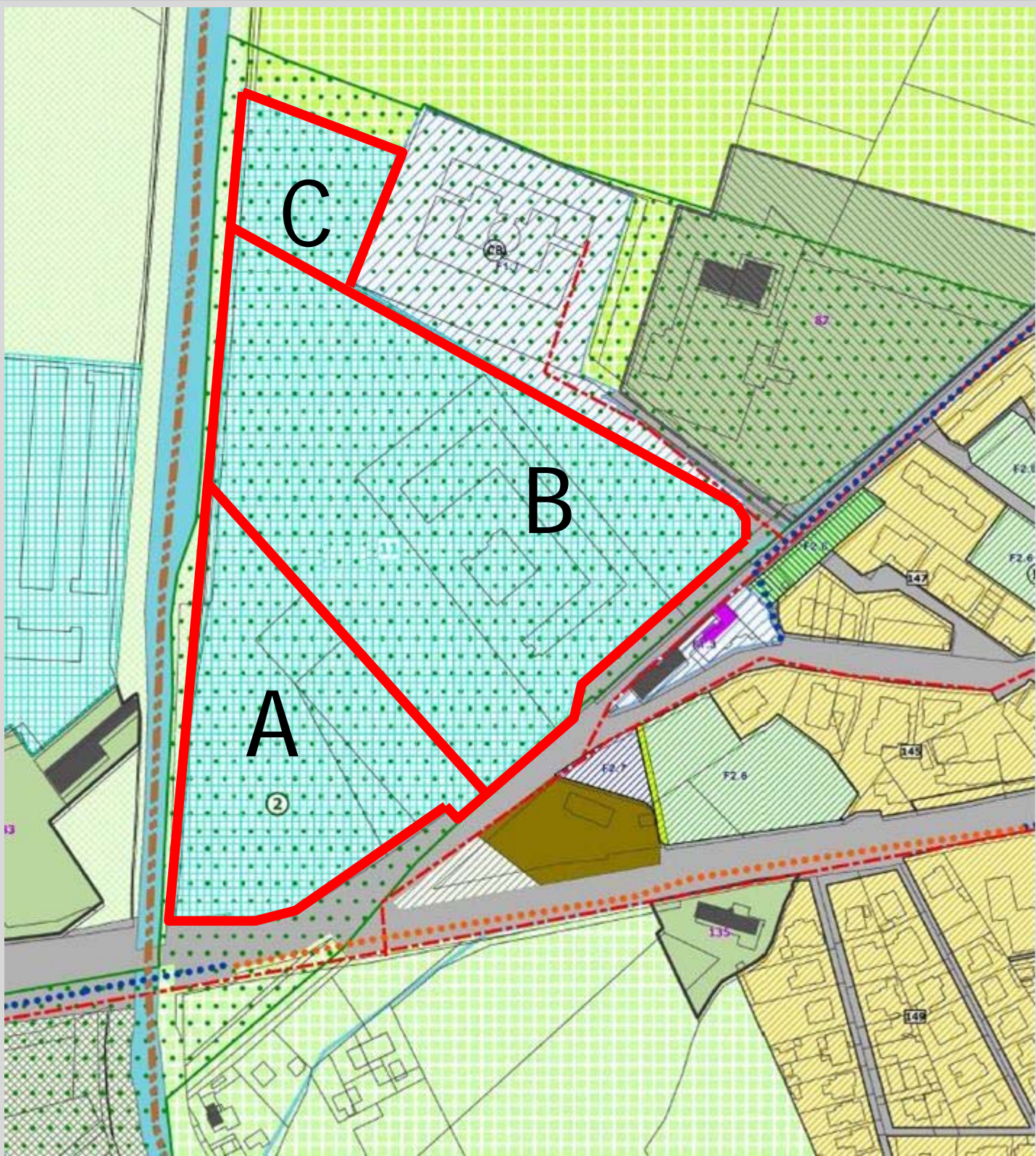
(Superficie coperta massimo 10% ST considerando anche la quota eccedente per le necessità del Consorzio di Bonifica).

- AMBITO “C”
- Superficie coperta 500 mq (la parte di superficie coperta eccedente il 10% della superficie del lotto verrà decurtata dalla superficie coperta realizzabile nell’Ambito B”).
 - Intervento diretto convenzionato (art. 28bis, D.P.R. 380/2001).

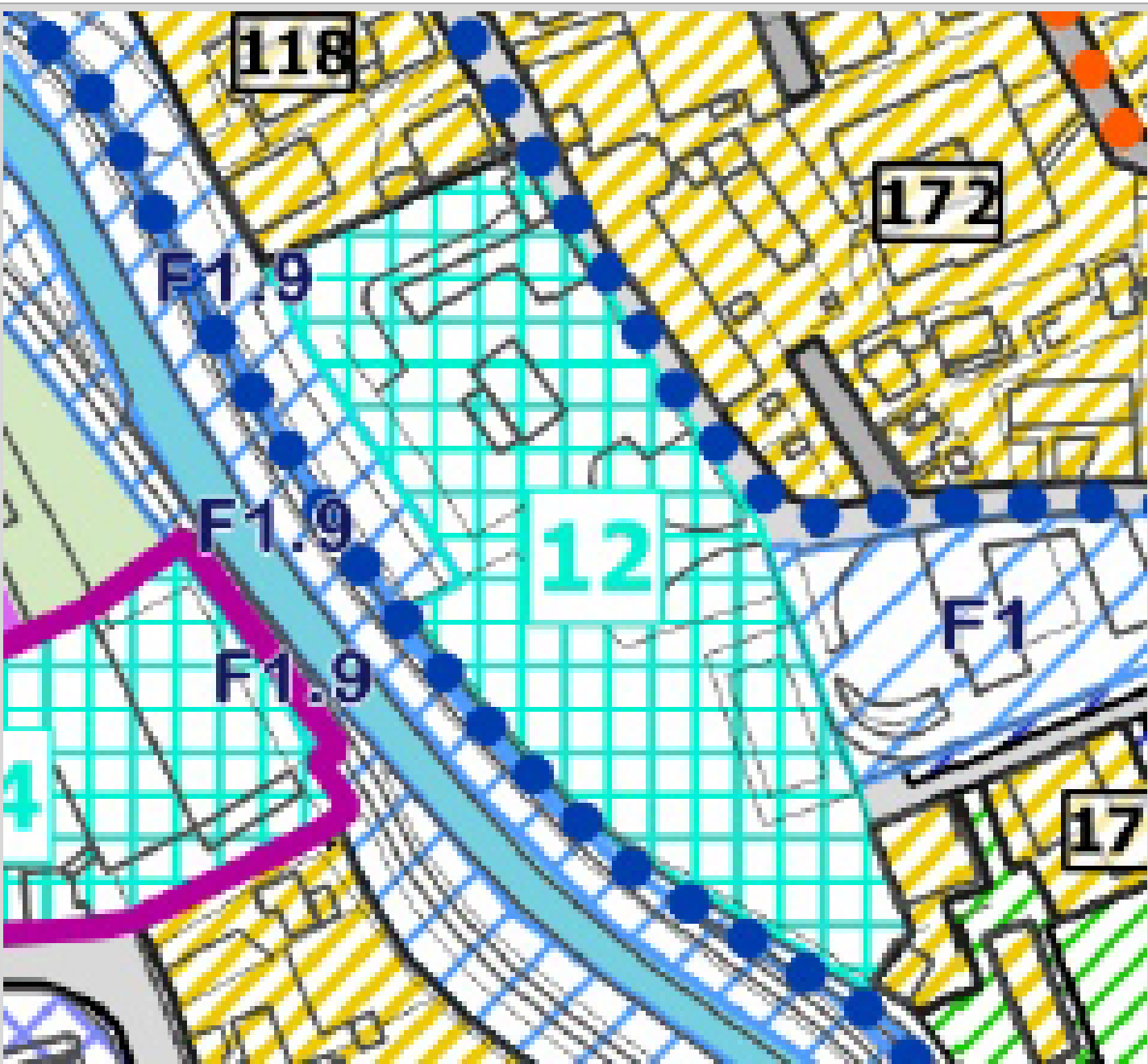
ALTEZZA MASSIMA: 9,00 m

PRESCRIZIONI

- ⇒ AMBITO “A”: messa in sicurezza dell’intersezione di via Augustea con S.R. n. 10.
- ⇒ AMBITO “B”: riqualificazione della viabilità di accesso all’area.
- ⇒ Tutti agli ambiti: realizzazione di pista ciclopedonale con verde di valenza ecologica lungo lo scolo di Lozzo e altri spazi pubblici secondo le indicazioni dell’Amministrazione
- Si rinvia a quanto disposto dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale dei Colli Euganei.



<div>DATI DIMENSIONALI</div> <div>SUPERFICIE TERRITORIALE: 9.156 mq</div> <div>SUPERFICIE COPERTA: 506 mq</div> <div>VOLUME ESISTENTE: 2.200 mc</div>	
<div>USO PREVIGENTE AL PAT</div> <div>ZTO: B</div> <div>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:</div> <div>U1. Abitazioni</div> <div>U.2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero</div> <div>U.3.1 Attività commerciali al dettaglio</div> <div>U.3.2 Pubblici esercizi</div> <div>U.3.3 Usi vari di tipo diffusivo</div> <div>U.3.7 Artigianato di servizio</div> <div>U.3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo*</div> <div>U.3.10 Servizi sociali di quartiere</div> <div>U.3.12 Attrezzature per lo sport.</div>	
<div>USO AMMESSO A SEGUITO DI ACCORDO</div> <div>ZTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:</div> <div>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.</div>	
<div>MODALITA' DI ATTUAZIONE</div> <div>Qualsiasi modifica allo stato di fatto dovrà essere oggetto di Accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04) e P.U.A.</div>	
<div>PRESCRIZIONI</div> <div>In sede di progetto dovrà essere realizzata un'area verde attrezzata tra la sede del Parco e il canale Bisatto ed inserito un collegamento di raccordo con l'”Anello ciclabile dei Colli Euganei”; data la vicinanza con il centro di Este e la sede del Parco dei Colli Euganei, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico, anche multipiano, oltre le quantità di standard previste dalle normative vigenti in termini di dimensionamento del P.U.A.</div>	
<div>INDICAZIONI DI PROGETTO</div> <div>Si ammette il recupero volumetrico dei manufatti esistenti, con possibilità di aumento del volume di progetto fino ad un massimo di indice di edificabilità territoriale pari a 0,65 mc/mq.</div>	



PRESCRIZIONI/RACCOMDANDAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all’art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall’art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd “*Decreto Sviluppo*”).



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Este



ELABORATO

A01

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante 3/A

Schede norma per le aree di riqualificazione e riconversione

Limitatamente alle schede norma n. 03 - 14

AMMINISTRAZIONE DI ESTE:

Sindaco

Roberta Gallana

Assessore all'Urbanistica

Arch.Ing. Paolo Rosin

Segretario Comunale

Dott. Francesco Babetto

Dirigente Gestione e

Pianificazione del Territorio

Ing. Andrea Chiorboli

Settembre 2020 - Marzo 2021

PROGETTAZIONE:

Urb. Michele Miotello



SCHEDA N. 3 – EX STABILIMENTO FRARICA (VIA PRA FOGLIO 21 , MAPPALE 444, 260,267,268,258 (parte), 619 (parte))

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	28.298 mq
Superficie coperta	8.392,46 mq
Volume edificato	56.216 mc
DESTINAZIONE D'USO PREVIGENTE (P.A.T.)	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA
Z.T.O.: D1	Z.T.O.: B Residenziale di completamento (C.U.I.)
Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso ammesse
U3.2 Pubblici esercizi	Residenziale
U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini	Commerciale (limitatamente al commercio al dettaglio al P.T.)
U3.6 Direzionale e complessi terziari	Direzionale (uffici al P.T.)
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	

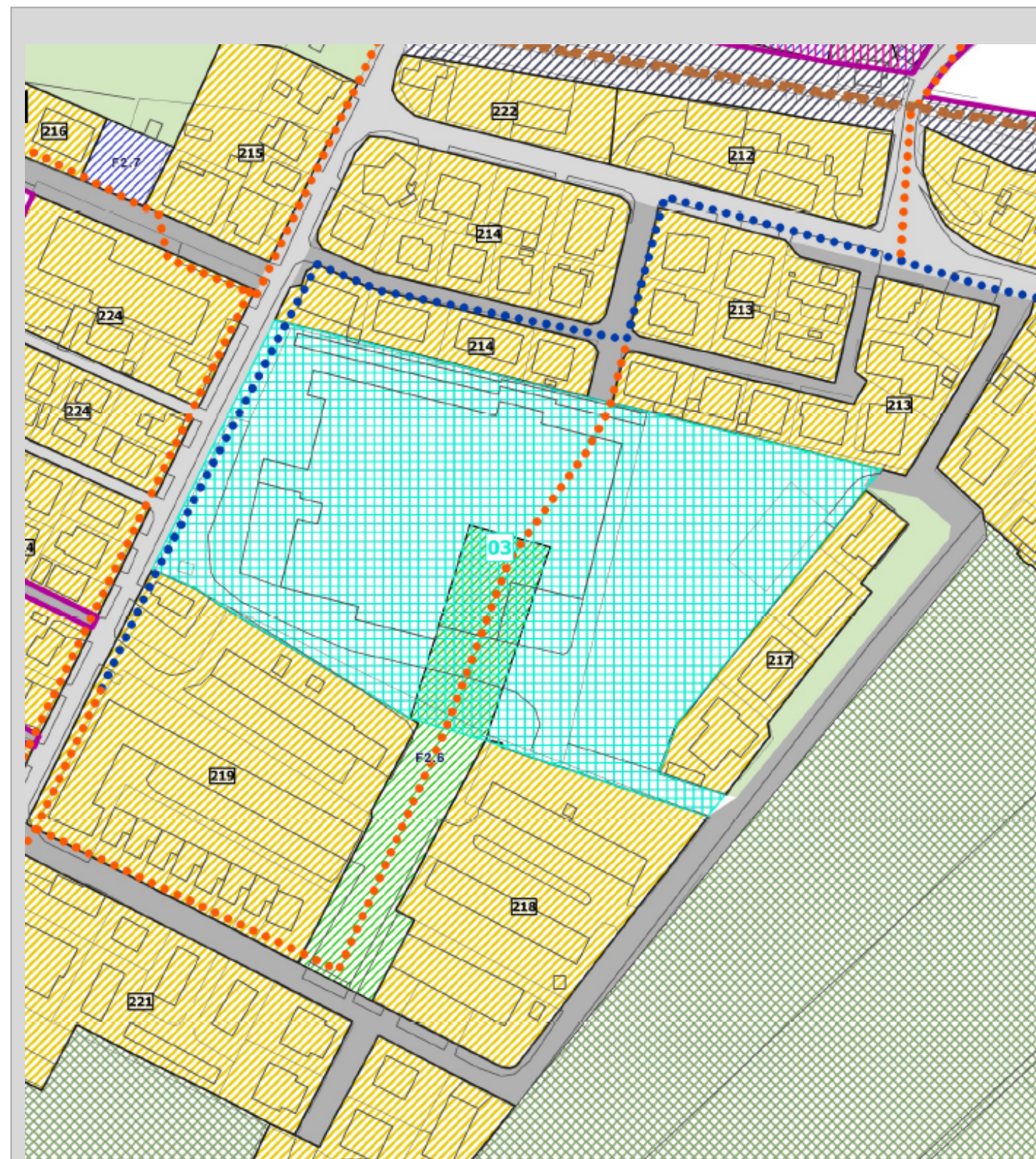
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO

Indice di progetto (Ie)	1,26 mc/mq
Volume di progetto (Vp)	34.534 mc
Abitanti teorici insediabili (ab)	n. 231 (Vp /150)
Standard minimi (art. 31, L.R. 11/2004)	Verde primario e secondario: 3.000 mq Parcheggio: 1.620 mq
Tipologia edilizia	Unifamiliare-Bifamiliare –Schiera – A blocco con massimo di unità per blocco di 8 unità residenziali, fino ad un massimo del 50% della volumetria ((art. 5, co. 9, Schema di Accordo pubblico privato di cui alla D.C.C. n. 49 del 31/07/2020)
H massima	9,00 m (n. 3 piani)
Modalità di attuazione	Accordo pubblico-privato (art.6, L.R. 11/2004) e successivi P.U.A. o Permesso di Costruire Convenzionato con approvazione convenzione relativo C.U.I. da parte della Giunta comunale

INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL'ACCORDO

A) L'obiettivo dell'intervento è quello della riqualificazione, attraverso l'eliminazione del manufatto a destinazione produttiva esistente, del contesto del tessuto consolidato in cui si colloca con la previsione di nuove aree a verde pubblico e la sistemazione del verde e dei servizi esistenti posti immediatamente a sud dell'ara con particolare attenzione alla viabilità, alle problematiche di tipo idraulico, alle connessioni con i percorsi ciclo-pedonali e prevedendo destinazioni d'uso compatibili con la residenza principalmente di tipo uni-bifamiliare ed a schiera evitando interventi di edificazione a blocco o in linea. La viabilità di servizio ed eventualmente i parcheggi sono da prevedere funzionali al solo ambito di intervento, preferibilmente da mantenere in proprietà privata.

B) A fronte del recupero potrà essere realizzata e ceduta al Comune un'area a verde pubblico attrezzata ecologicamente e spazialmente connessa a quella esistente a sud. L'intervento dovrà essere realizzato a completamento del tessuto consolidato prevedendo una riqualificazione della viabilità esistente attraverso nuovi collegamenti ciclabili verso il centro e verso la frazione di Prà e più in generale una riqualificazione complessiva dell'agglomerato urbano in cui si inserisce con dotazione di aree a verde pubblico e di collegamenti ciclo-pedonali.





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDEAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").

In ragione delle criticità idrauliche deve essere redatto uno specifico studio idraulico, a firma di competente figura professionale così come previsto dalla D.G.R.V. n. 322 del 10/05/2006 e n. 2948 del 06/10/2009, che individui tra le altre anche soluzioni volte a superare le problematiche in essere.

In merito alla produzione di acque reflue deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

Le opere di urbanizzazione soggette ad impermeabilizzazione dovranno essere realizzate/riqualificate in conformità a quanto previsto dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

Deve essere predisposto uno studio viabilistico al fine di caratterizzare i nuovi flussi di traffico derivanti dall'attuazione della trasformazione a livello locale. In fase di attuazione sarà necessario tenere conto delle risultanze dello studio e delle eventuali prescrizioni che ne derivassero.

Devono essere predisposte, qualora ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, opportune indagini volte ad accertare lo stato delle matrici suolo / sottosuolo tenuto conto delle precedenti attività antropiche svolte nel sito.

Deve essere predisposta una valutazione previsionale del clima acustico in conformità a quanto disposto dalla L. 447/1995.

In conformità al contenimento dell'inquinamento luminoso, deve essere garantito il rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 17 del 07/08/2009.



SCHEDA N. 14– COMPLESSO “BORGOFURO” FOGLIO 13, MAPP. 78,121,124,301,302,303,311,313,363,452,1686,1809)

DATI DIMENSIONALI	
Superficie territoriale	6.410 mq
Superficie coperta	3.295 mq
Volume edificato	17.302 mc
DESTINAZIONE D’USO PREVIGENTE	DESTINAZIONE D’USO AMMESSA
Z.T.O.: “A – Centro storico”	Z.T.O.: “A – Centro storico”
Classificazione edifici/destinazione d’uso ammessa	Classificazione edifici/destinazione d’uso ammessa
Demolizione e ricostruzione, ripristino tipologico (con prescrizioni n. 89 e 105) – Tutte quelle consentite dal Piano Particolareggiato del Centro Storico	Demolizione e ricostruzione, ripristino tipologico (con prescrizioni n. 89 e 105) – Tutte quelle consentite dal Piano Particolareggiato del Centro Storico
PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO	
Identificazione catastale	Foglio 13, mappali: 78,121,124,301,302,303,311,313,452,1686,1809
Superficie territoriale (ST)/Superficie coperta (SC)	Non oltre quelle esistenti
Volume di progetto (Vp)	Non oltre quello esistente
Standard minimi (art. 31, L.R. 11/2004)	Secondo i termini di legge, anche con eventuale monetizzazione entro i limiti indicati dall’Amministrazione comunale.
H massima	Non oltre quella esistente
Modalità di attuazione	Stralci attuativi funzionali: “Ambito A”: I.E.D. in caso di manutenzione straordinaria e ristrutturazione “leggera”; P.C.C. (art. 28bis D.P.R. 380/2001) in caso di ristrutturazione edilizia. “Ambiti “B”-“B1”: Accordo pubblico privato e successivo P.U.A. (con possibilità di assoggettare l’intervento ad iniziativa pubblica); quantità di standard da realizzare per i presenti ambiti secondo i termini di legge. “Ambito C”: I.E.D. (con atto unilaterale d’obbligo per realizzazione opera di interesse pubblico previo nulla osta Enti preposti. La definizione e localizzazione di tale opere è comunque demandata alla fase propria di progettazione definitiva esecutiva). E’ ammessa l’applicazione della L.R. 14/2019 per i fabbricati esistenti.
INDICAZIONI OPERATIVE DI PROGETTO E TERMINI DELL’ACCORDO	
<p>Prescrizioni:</p> <p>1) Il progetto di trasformazione dell’area, in sede di Accordo e successivo P.U.A., o in caso di I.E.D./P.C.C., deve essere coerente con quanto disciplinato dal P.A.T., art. 87 punto 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.</p> <p>2) Le altezze e le volumetrie di progetto devono essere adeguate alla valorizzazione del complesso di “Villa Manin”; deve essere comunque rispettato il cono visivo di tale Villa in termini di altezze esistenti.</p> <p>3) Gli edifici prospettanti “via Borgofuro” devono essere arretrati dalla carreggiata di almeno 2,50 m per la realizzazione del marciapiede o in alternativo realizzando un portico di uso pubblico.</p> <p>4) Il progetto dell’area deve prevedere una quantità di volume di progetto al massimo pari a quello esistente.</p> <p>5) Prevedere percorsi ciclopedonali di collegamento dell’area con il Centro e con il percorso dell’anello ciclabile dei Colli Euganei (previo nulla osta degli Enti Preposti). In alternativa, qualora non fosse possibile realizzare tale intervento, dovranno essere realizzate opere per importo equivalente sul percorso ciclopedonale arginale del Bisatto.</p> <p>6) Ogni comparto (“B” e “B1”) dovrà prevedere adeguata quantità di standard secondo i termini di legge ed in un disegno complessivo e coordinato con l’intero progetto di riqualificazione dell’area (ancorché il progetto unitario/complessivo sia presentato per un solo comparto).</p>	





PRESCRIZIONI/RACCOMDANDEAZIONI PARERE MOTIVATO VAS N. 208 DEL 11/12/2019

I P.U.A. derivati dagli accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e le loro varianti devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a V.A.S., ovvero a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019, non risultando, al momento, definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti, così come previsto dall'art. 5 comma 8 della Legge 106 del 12/07/2011 (cd "*Decreto Sviluppo*").