



Elaborato



Scala



Schedatura degli ambiti urbani degradati LR 14/2017

Variante n. 3 redatta ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004



Amministrazione Comunale

Rag. Massimo Magagnin
Sindaco

Dott. Alessandro Zanatta
Segretario Comunale

Ufficio Urbanistica

Arch. Marcello De Cumis

Geom. Maura Zannoni

Progettista del PI

Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa

TEPCO

Progettista Variante n. 3

Dott. Alessio Faraon

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

ALESSIO
FARAON
N° 3223

Settore Pianificazione Territoriale

PIANIFICATORE TERRITORIALE

Settembre 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Area destinata a campeggio, posta nella parte sud del nucleo insediativo di Santa Maria, in prossimità dell'omonimo Lago.

Fattori di degrado

Degrado edilizio

Presenza di un patrimonio edilizio di scarsa qualità, obsoleto, sottoutilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

SI

Degrado urbanistico

Impianto urbano eterogeneo e disorganico, caratterizzato dalla scarsità di attrezzature e servizi. Assenza degli spazi pubblici e carenza di aree libere. Attrezzature ed infrastrutture non compatibili, sotto il profilo morfologico e paesaggistico, con il contesto in cui ricadono.

SI

Degrado socio-economico

-

NO

Degrado ambientale

-

NO

Obiettivi della riqualificazione

Riordino e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. Viene previsto il mantenimento dell'attuale area adibita a campeggio con riordino complessivo dell'assetto e della conformazione.

Massima riduzione dell'impatto visivo e ambientale del campeggio e delle relative strutture anche temporanee.

Demolizione completa dell'edificio fronte lago e di tutte le superfetazioni quali la cabina ENEL ed il volume adiacente.

Modalità di intervento e destinazioni d'uso

L'attuazione degli interventi è soggetta a Piano di Recupero o a PdC convenzionato, il quale dovrà definire in modo unitario le tipologie di tutti i manufatti e delle sistemazioni esterne.

Per l'ambito dell'attuale campeggio, sono ammesse le edificazioni connesse all'attività, compreso un alloggio per il gestore o custode, nel limite dell'indice di edificabilità fondiaria massima pari a 0,10 mc/mq e con altezza massima degli edifici pari a 3,5 ml.

Il volume ricostruibile a seguito dell'intervento di demolizione dell'edificio fronte lago, delle superfetazioni presenti e lo smantellamento completo di tutta l'area (ZTO D3.2/01.b) è definito dall'art. 87 delle NTO e dalla scheda AGPR.1-R del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata.

Misure di tutela compensative

Le recinzioni non potranno superare l'altezza di 2 ml e dovranno essere mascherate con verde di tipo autoctono.

Le superfici carrabili e pedonali non potranno essere asfaltate e tutti gli spazi non riservati al movimento (strade e marciapiedi) dovranno essere mantenuti a verde opportunamente piantumato con almeno un albero ad alto fusto ogni 50mq; le piazzole dovranno essere inerbite e i parcheggi pavimentati con grigliato inerbito.

Gli impianti tecnologici dovranno essere interrati ove possibile o mascherati con verde di tipo autoctono.

Sono consentiti unicamente pre-ingressi di tipo temporaneo e rimovibile con superficie non superiore a 11 mq.

"Andreona" a pozzo di interesse storico culturale di accesso al Lago di Santa Maria da riqualificare.

Prescrizioni particolari per l'ambito

Per quest'ambito si applicano le disposizioni contenute nella scheda AGP3-R e AGP3.1-R del Parco dei Laghi della Vallata, così come precisate dall'art. 87 delle NTO.

Viene prevista la realizzazione di aree a parcheggio adeguate agli standard e la realizzazione di un collegamento ciclopedonale con le aree AGP2-R e AGP4-R, mediante stipula di accordo pubblico-privato.

Viene confermato l'accesso principale da via Santa Maria (S.P. n. 35).

Scheda n.

01



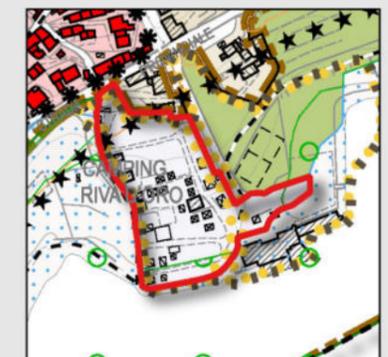
Inquadramento [scala 1:50.000]



Estratto C.T.R.N. [scala 1:5.000]



Estratto ortofoto [scala 1:5.000]



Estratto PI Tav. 1.2 [scala 1:5.000]

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Ambito dell'immobile denominato "Ex Cibello", posto sulla riva orientale del Lago di Santa Maria, interamente ricadente all'interno del perimetro del Parco dei Laghi della Vallata.

Fattori di degrado

Degrado edilizio

Patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.

SI

Degrado urbanistico

Ambito caratterizzato dalla scarsità di attrezzature e servizi e oggetto di degrado. Presenza di attrezzature non utilizzate e non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico e funzionale, con il contesto in cui ricadono.

SI

Degrado socio-economico

Presenza di condizioni di abbandono degli immobili.

SI

Degrado ambientale

-

NO

Obiettivi della riqualificazione

Rinnovamento del patrimonio edilizio esistente ed insediamento di funzioni compatibili con il contesto, con la finalità di favorire la funzione ricettiva.

Modalità di intervento e destinazioni d'uso

Si applicano le disposizioni contenute nella scheda AGP6-R del Parco dei Laghi della Vallata, così come precisate dall'art. 87 delle NTO. L'attuazione degli interventi è soggetta a PdC convenzionato, con obbligo di progettazione unitaria per l'intero compendio di proprietà, individuazione degli eventuali stralci e verifica delle dotazioni a standard. Sono ammesse le destinazioni ricettive di tipo alberghiero, comprese le attrezzature sportive e per il tempo libero connesse. Il rilascio del PdC è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria, previa stipula di convenzione con il Comune e versamento di cauzione.

Misure di tutela compensative

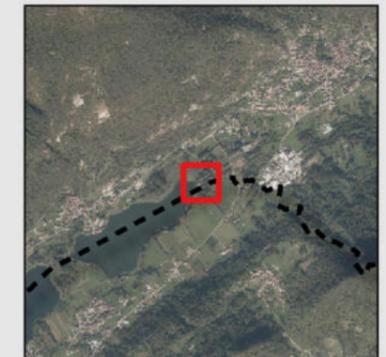
Le superfici libere scoperte sono destinate ad area verde alberata con essenze di tipo autoctono; tali aree sono tutte destinate a parco pubblico con propria viabilità pedonale interna ed eventuali attrezzature ricreative e sportive. Le nuove aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente schermate.

Prescrizioni particolari per l'ambito

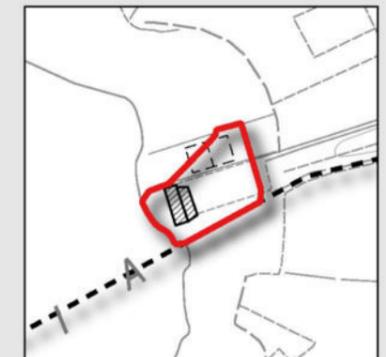
La convenzione pubblico-privato dovrà rendere pubblicamente accessibile l'area, garantendo la fruibilità e l'affaccio sui laghi.

Scheda n.

02



Inquadramento [scala 1:50.000]



Estratto C.T.R.N. [scala 1:5.000]



Estratto ortofoto [scala 1:5.000]



Estratto PI Tav. 1.2 [scala 1:5.000]

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Attività produttiva da trasferire in quanto realizzata in zona impropria e non compatibile con il contesto rurale in cui si colloca.

Fattori di degrado

Degrado edilizio

Patrimonio edilizio di scarsa qualità, obsoleto, sottoutilizzato e inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

SI

Degrado urbanistico

Presenza di attrezzature non utilizzate e non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico e funzionale, con il contesto in cui ricadono.

SI

Degrado socio-economico

-

NO

Degrado ambientale

Condizioni di naturalità compromesse da antropizzazioni e altre incidenze anche dovute a situazioni di rischio.

SI

Obiettivi della riqualificazione

Rinnovamento del patrimonio edilizio esistente ed insediamento di funzioni compatibili con il contesto.

Modalità di intervento e destinazioni d'uso

La riconversione dell'area è soggetta ad accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che preveda l'attuazione degli interventi attraverso Piano di Recupero o PdC convenzionato, il quale dovrà definire il trasferimento dell'attività produttiva e la trasformazione dell'area interessata in modo unitario, attuabile anche per comparti, indicando le tipologie di tutti i manufatti e delle sistemazioni esterne.

Per l'ambito viene prevista la riconversione a destinazione residenziale, ivi comprese le attività di tipo complementare al ricettivo, purché compatibili con la residenza (per es. affittacamere, turismo diffuso, ecc.). È vietata la destinazione alberghiera. È inoltre ammessa la destinazione rurale e la rinaturalizzazione dei suoli con la conseguente definizione di un credito edilizio da rinaturalizzazione con le modalità di cui all'art. 29bis delle NTO.

Fino ad avvenuta riconversione, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume e superficie.

Misure di tutela compensative

Gli interventi di riconversione che comportino modifica alla sagoma dei fabbricati, sono soggetti a verifica delle possibili interferenze visive dalle aree verso la Core Zone e la Buffer Zone del sito Unesco. Qualora necessario, dovranno essere previsti opportune misure di mitigazione.

Prescrizioni particolari per l'ambito

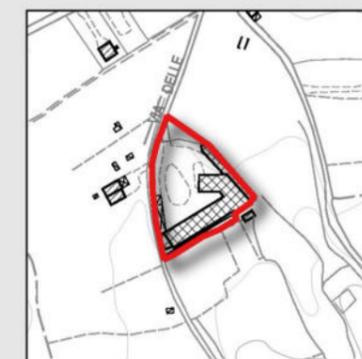
-

Scheda n.

03



Inquadramento [scala 1:50.000]



Estratto C.T.R.N. [scala 1:5.000]



Estratto ortofoto [scala 1:5.000]



Estratto PI Tav. 1.2 [scala 1:5.000]