



COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Piazza Municipio 13 - Mareno di Piave (TV)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ___

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ___

Il Sindaco
Gianpietro CATTAL

Servizio LLPP Urbanistica ed Ambiente
Il responsabile, Fabio CASONATO, Architetto
Dott.ssa Monica CASARIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere
Matteo CELLA, Ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

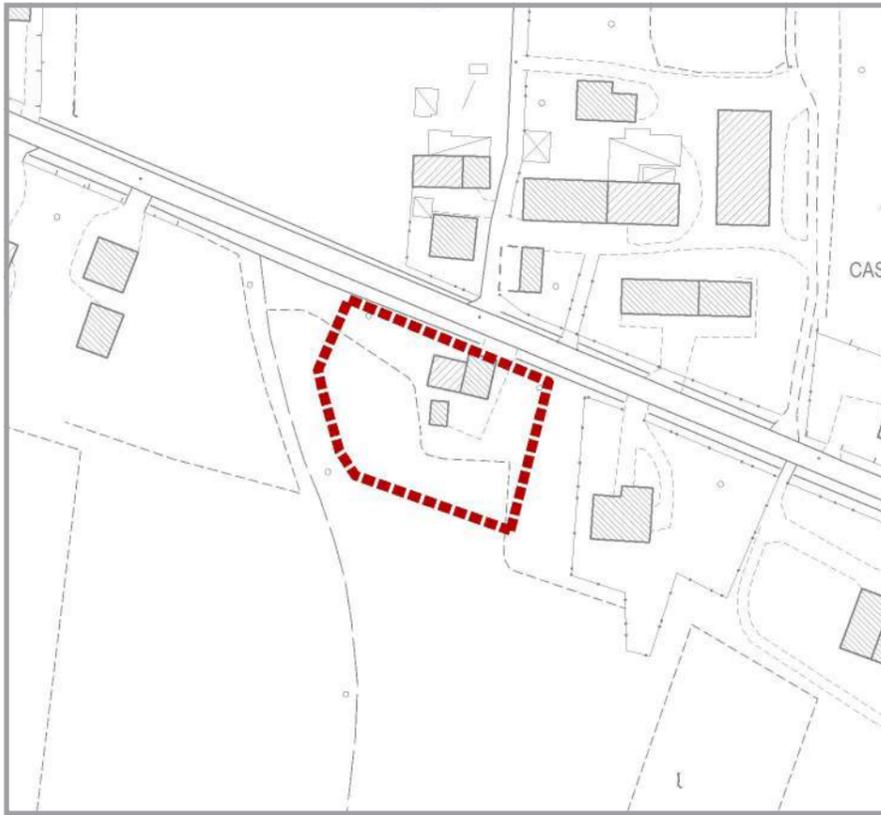
INDICE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

AT01 AMBITO CHIESA E PARROCCHIA BOCCA DI STRADA
AT02 AMBITO ASILO MARENO
AT03 AMBITO VIA GERE
AT04 AZIENDA AGRICOLA LA JARA
AT05 ADF WEB
AT06 BORGO FIOR
AT07 AMBITO EX ERRETTESSE
AT08 AMBITO EX SCUOLE MARENO
AT09 EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE
AT10 AMBITO VIA EINAUDI
AT11 AZIENDA AGRICOLA DALLA TORRE
AT12 AZIENDA AGRICOLA BRESSAN
AT13 EDIFICIO 2 VIA IV NOVEMBRE

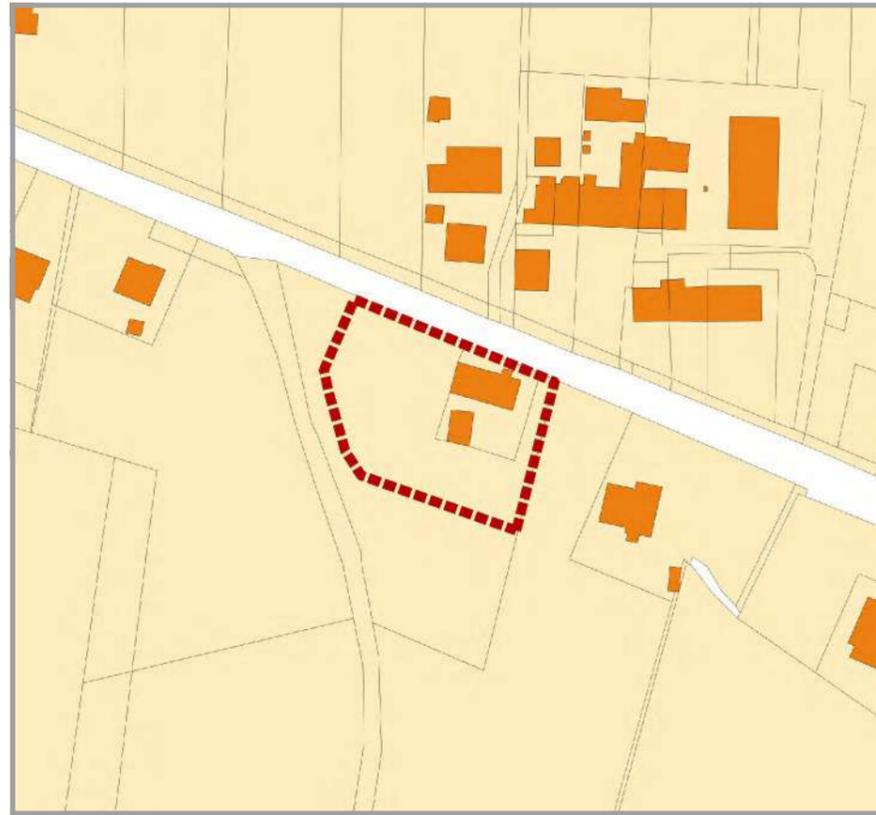
PAG. 3

Analisi geologiche, microzonazione sismica
Gino LUCCHETTA, geologo

CTR



CATASTO



EDIFICIO 2 VIA IV NOVEMBRE

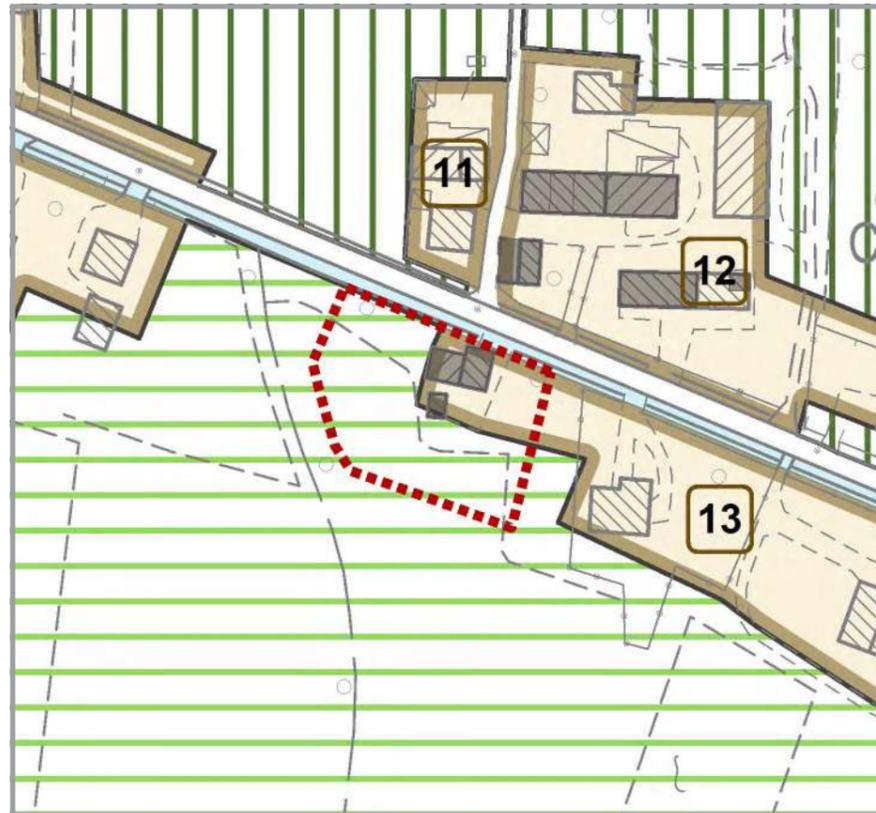
Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione di un edificio posto lungo la via IV Novembre; attualmente l'edificio dista a circa 1 metro dal ciglio del canale e a circa 5 metri dal ciglio stradale.
 Catastalmente l'edificio è individuato al mappale 701 e l'area pertinenziale al mappale 937 del foglio 8.
 L'area si trova inserita in un contesto agricolo lungo la viabilità che collega il centro di Mareno a Ramera.
 Attualmente l'area è classificata dal PI vigente parte in zona Agricola e parte in zona E4 e il fabbricato prospiciente la viabilità è tutelato dal grado di protezione 3.
 L'edificio è attualmente in avanzato stato di degrado e precario dal punto di vista statico; il fabbricato e la relativa pertinenza sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PI N. 1 SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

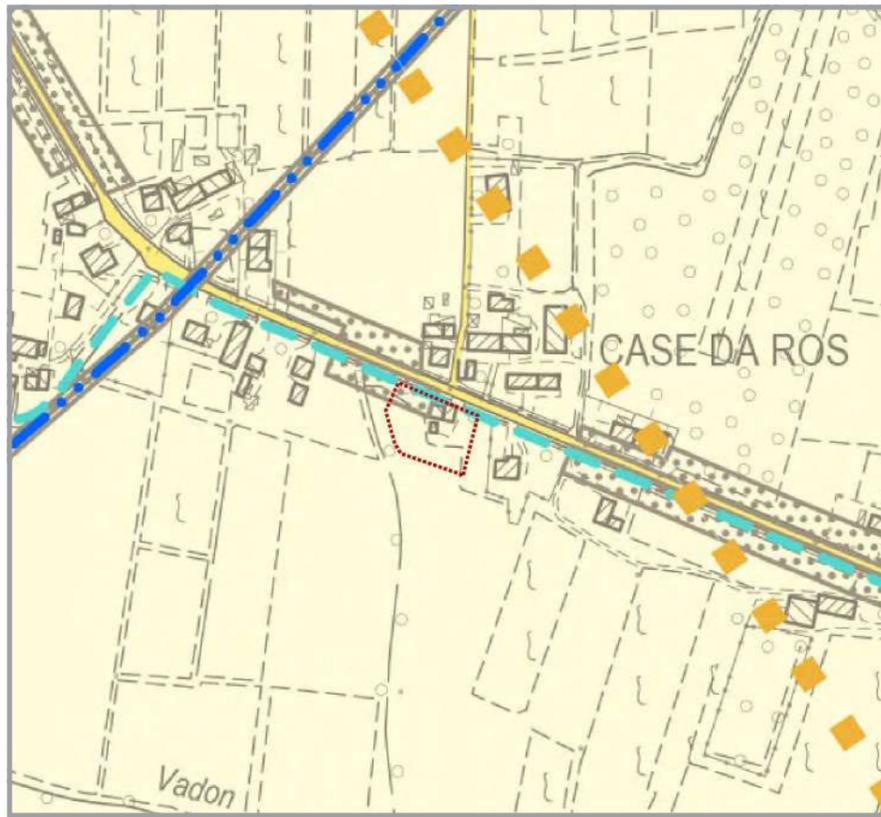


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
La zona è interessata negli ambiti limitrofi dalla presenza del sistema della viabilità esistente; vengono indicate le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità e relativa fascia di rispetto. Per tali zone valgono le prescrizioni e le direttive riportate all'interno dell'articolo 10.9 delle NT del PAT. Lungo via IV Novembre è individuato anche il canale secondario.
- tavola 2 carta delle invarianti
Ad ovest dell'area pertinenziale è presente una siepe/fascia tampone.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo a condizione, in quanto compreso entro un ambito classificato come area a deflusso difficoltoso disciplinata dagli articoli 15.1 e 16 delle NT del PAT.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità
L'area ricade negli ambiti di Edificazione Diffusa disciplinati dall'articolo 24 delle NT del PAT. Lungo via IV Novembre è inoltre individuata l'asse per il miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 29). L'area ricade nell'ATO numero 1 Centri Urbani (mista residenziale/agricola).

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

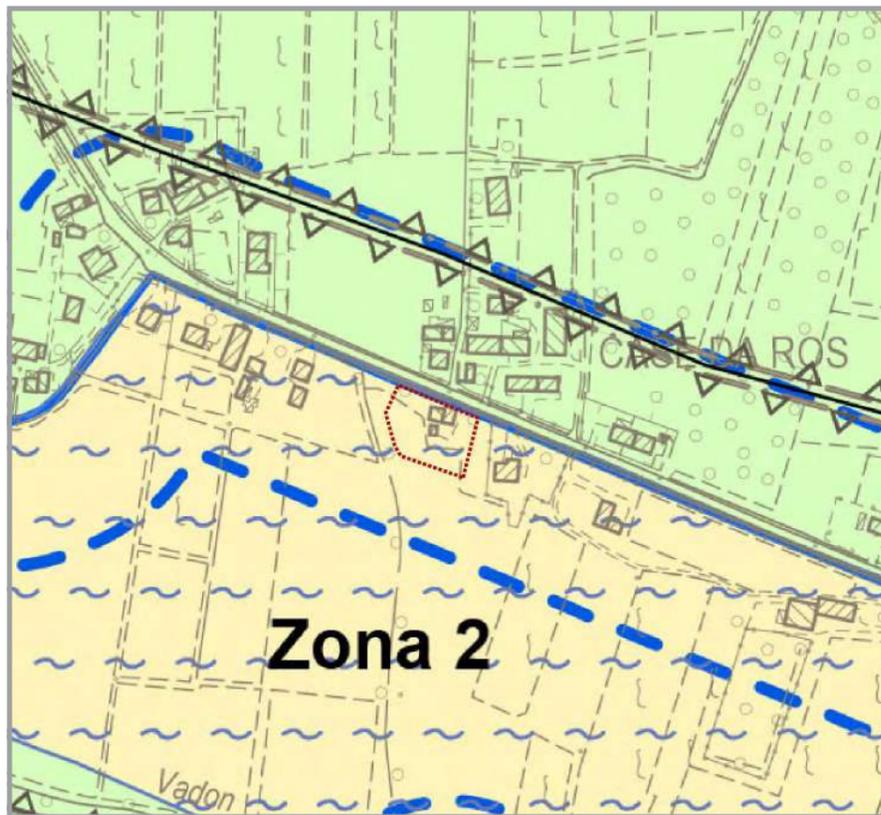
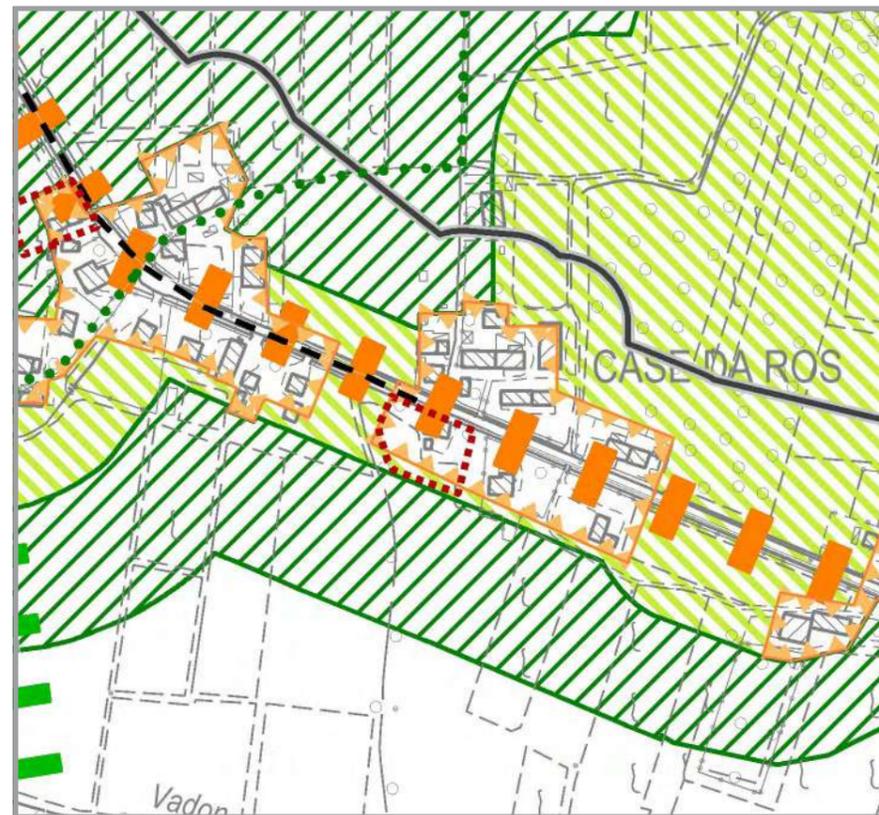


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione dell'ambito oggetto di modifica riguarda la possibilità di intervenire su un edificio posto lungo via IV Novembre, tutelato dal PI vigente con grado di protezione 3 (Edificio con valore insediativo). L'edificio è attualmente in stato di forte degrado ed abbandono ed in condizioni statiche precarie; il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico o caratteristiche storico testimoniali.

L'edificio in questione viene declassato a grado di protezione 4 del PI - Nessuna Valenza, riconoscendone però, l'orientamento ortogonale o parallelo rispetto alla viabilità, al pari degli altri edifici di interesse storico presenti lungo via IV Novembre.

L'intervento ha come obiettivo il recupero, la riqualificazione dell'edificio esistente e il riordino delle aree pertinenziali del fabbricato. Per l'edificio esistente viene concessa la demolizione con ricostruzione su sedime diverso in arretramento rispetto alla sede stradale e al canale; viene consentito l'ampliamento della consistenza del fabbricato esistente per una volumetria pari a 150 mc (aggiuntivo rispetto ad eventuali premialità di Legge).

Nella ricostruzione dell'edificio e del nuovo volume deve essere mantenuto l'orientamento del fabbricato ortogonale o parallelo alla strada.

E' consentita la demolizione con recupero dei soli volumi legittimi o legittimati e ampliamento in due corpi di fabbrica; la destinazione consentita per l'intero volume sarà quella residenziale e destinazione compatibili (vedi articolo 37 NTO del PI).

L'area sarà identificata nel PI attraverso l'individuazione di una zona E4.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificazione, recupero dell'edificio;
- b) riqualificazione degli ambiti pertinenziali;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

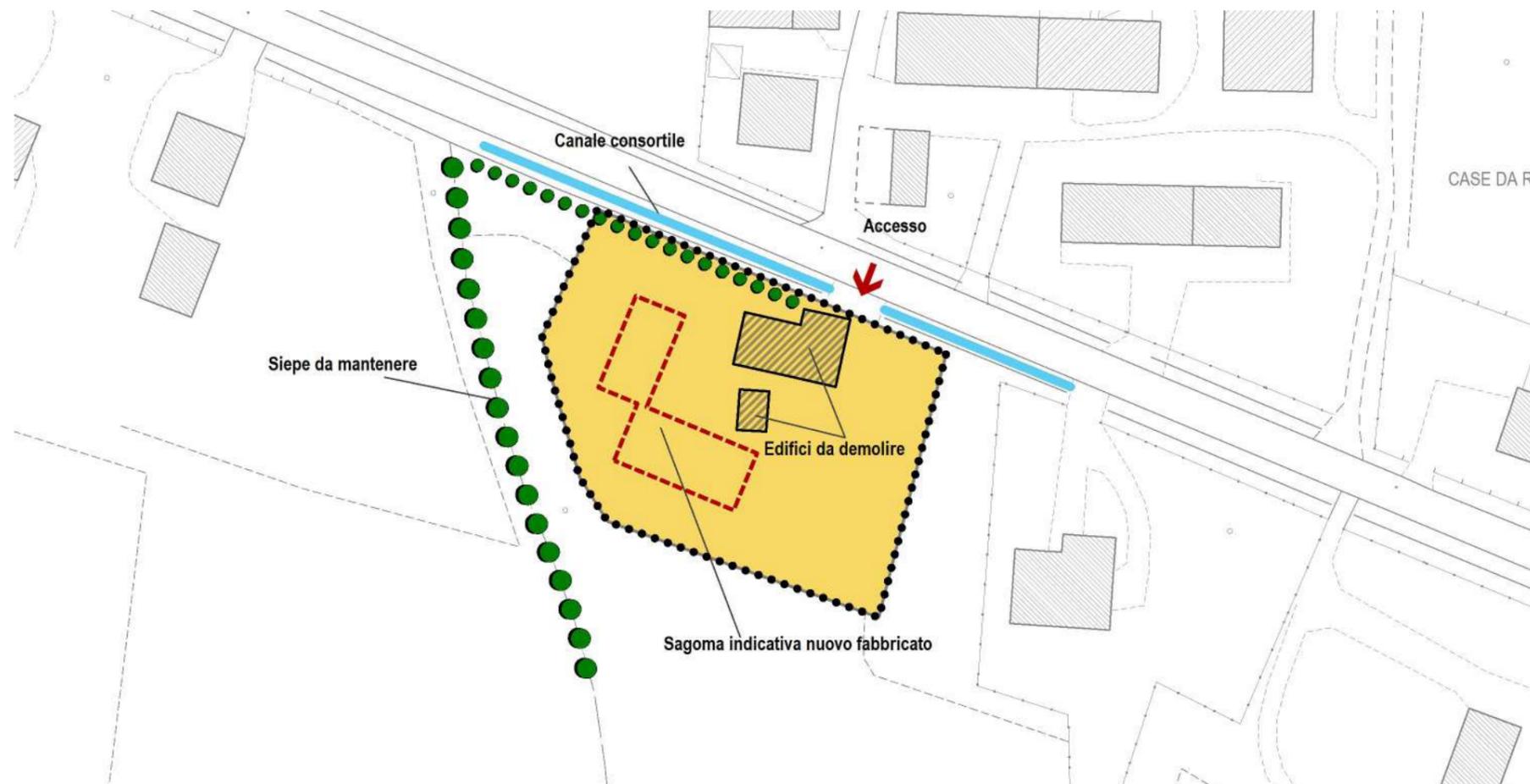
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato;
- mantenimento dell'attuale accesso carrabile;
- rispetto delle distanze dal canale e dalla viabilità esistente;
- mantenimento della siepe lungo la parte ovest della proprietà (vedi tavola 2 del PAT Carta delle Invarianti);
- adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di accesso, al nuovo dimensionamento dei fabbricati;
- realizzazione del parcheggio pertinenziale con superficie prevalentemente drenante
- contenere le superfici impermeabilizzate per un massimo del 35% della superficie della scheda e comunque non oltre i 1.000 mq;

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
 Superficie fondiaria: 2.870 mq.
 Volume massimo ammesso: esistente + 150 mc
 Destinazione d'uso ammessa: residenziale e destinazioni compatibili
 Unità abitative massime: 2

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona E4 - Nucleo residenziale in ambito agricolo
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 2.870
Volume massimo ammesso	esistente+150 mc
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 6,80



LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area pertinenziale
- Sedime indicativo per edificazione nuovo fabbricato
- Accesso carrabile
- Siepe da mantenere
- Edifici oggetto di demolizione